Firmado electrónicamente por:
LISETTE MARLENE CAMPOSANO CASTRO
Validar únicamente con FirmaEC

PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO

APROBADO

FORMAPER

Razón Social del Emisor:	Formaper S.A.
Monto:	US$14'000.000,oo. El monto colocado por cada Clase, será de acuerdo a la solicitud del Mercado al momento de la colocación de los Valores.
Tasa de Interés:	9% fija anual.
Clase y Plazo:	Clase E: 1.080 días. Clase F: 1.800 días. Clase G: 2.520 días.
Garantía:	General.
Resguardos:	1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. 2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. 3. Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón ≥ a 1,25.
Destino de los Recursos:	Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores, adquisición de activos para el giro propio de la empresa, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a empresas y personas no vinculadas.
Fecha de Emisión:	Fecha en que se realice la primera colocación de cada Clase.
Tipo de Emisión y Valor Nominal:	Valores desmaterializados a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. de valor nominal múltiplo de US$1,00 cada uno.
Forma de Negociación:	Bursátil.
Forma de Pago de Capital:	Clase E: 16 cupones cada trimestre vencido. Clase F: 20 cupones cada trimestre vencido. Clase G: 28 cupones cada trimestre vencido. Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.
Forma de Pago de Intereses:	Clase E: 16 cupones cada trimestre vencido. Clase F: 20 cupones cada trimestre vencido. Clase G: 28 cupones cada trimestre vencido. Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los mismos se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.
Representante de los Obligacionistas:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Forma de Pago:	El pago se realizará directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Calificación de Riesgo:	"AAA-" Realizada por Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprueba la emisión de obligaciones y el contenido del Prospecto, autoriza a la Oferta Pública y dispone su inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, mediante Resolución No**. SCVS-INMV-DNAR-2026-00006451** de fecha **16 de Abril de 2026**. Formaper S.A. se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores como Emisor Privado del Sector No Financiero bajo el No. **2022.G.01.003575** con fecha **29 de Noviembre de 2022**.

Estructurador Financiero:

Intervalores

Agente Colocador:

ADVFIN S.A.
CASA DE VALORES

Cláusula de Exclusión: La aprobación de este Prospecto de Oferta Pública, no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros del Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la emisión.

FORMAPER

ÍNDICE GENERAL

Información General del Emisor. 3

Descripción del Negocio del Emisor: 8
a. Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece. 11
b. Principales líneas de productos, servicios, negocios y actividades de la compañía. 12
c. Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor. 11
d. Factores de riesgo asociados con la compañía, con el negocio y con la oferta pública que incluyan: desarrollo de la competencia, pérdidas operativas, tendencia de la industria, regulaciones gubernamentales y procedimientos legales. 12
e. Descripción sucinta de la estrategia de desarrollo del emisor en los últimos tres años, incluyendo actividades de investigación y desarrollo de los productos nuevos o mejoramiento de los ya existentes. 13

Características de la Emisión. 15

Información Económico – Financiera:
- Estados Financieros Preliminares al 31 de Diciembre de 2025. 18
- Estados Financieros Internos al 28 de Febrero de 2026. 24
- Estados Financieros Comparativos y Análisis Vertical y Horizontal. 30
- Indicadores Financieros. 33
- Activos Productivos e Improductivos. 34
- Detalle de Inversiones, Adquisiciones y Enajenaciones. 35
- Cálculo del Monto Máximo de Emisión de Obligaciones. 36

Estado de resultados, estado de flujo de efectivo, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión. 37

Declaración juramentada del Representante de los Obligacionistas. 53

Resumen e Informe completo de la Calificación de Riesgo. 54

Estados Financieros Auditados año 2024. 91

Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2024. 164

Estados Financieros Auditados año 2023. 165

Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2023. 236

Estados Financieros Auditados año 2022. 237

Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación revelación y bases de reconocimiento como activos en los Estados Financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas, Auditados año 2022. 311

Declaración juramentada del Representante legal de la compañía, respecto de los Activos libres de Gravamen y de la Veracidad de Información. 312

INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR

Razón social:
Formaper S.A.

Registro Único de Contribuyentes:
0992363002001

Fecha de constitución:
La compañía Formaper S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de Julio de 2004, ante el Notario Séptimo del Cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 3 de Agosto del mismo año. Mediante escritura pública que autorizó la Notaria Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil, el 19 de Agosto de 2021 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 22 de Septiembre de 2021, se dio el cambio de domicilio de Formaper S.A. de Guayaquil a Samborondón.

Plazo y duración de la compañía:
100 años. Hasta el 3 de Agosto de 2104.

Domicilio de la compañía:
Dirección: Av. Miguel Yúnez, Km. 14.5 vía a Samborondón Almax 2 - Ofibodega 6. Samborondón.
Número de teléfono: (593 4) 391-7225
E-mails de contacto: david.concha@minutocorp.com - yalvarado@minutocorp.com

Objeto social:
Formaper S.A. tendrá por objeto dedicarse a: uno.) compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Datos accionariales:
Número de acciones: 632.995 acciones.
Valor nominal de US$1 cada una.
Clases: Acciones ordinarias y nominativas.

Capital social:
Capital suscrito y pagado: US$632.995,00
Capital autorizado: US$00,00

Composición accionaria:

Identificación Apellidos y Nombres/ Razón Social	País de Origen	Número de Acciones	% Participación
Carlos Andrés Concha Neme	Ecuador	US$210.998	33,33%
David Eduardo Concha Neme	Ecuador	US$210.999	33,34%
María Daniela Concha Neme	Ecuador	US$210.998	33,33%
			US$632.995

Representantes Legales, Administradores y Directores:
David Eduardo Concha Becerra Gerente General

Número de empleados, trabajadores y directivos:
Formaper S.A. no cuenta con personal en relación de dependencia ni con empleados directos. Las actividades operativas de la compañía se ejecutan mediante servicios profesionales prestados por terceros, contratados bajo la modalidad de facturación, por lo que no se mantienen vínculos laborales. Asimismo, al formar parte del grupo Minutocorp, la empresa depende de la estructura organizacional del mismo desde la cual se brinda el apoyo necesario para su funcionamiento operativo.

Organigrama general de la empresa:



Participación en el capital de otras sociedades:

Razón Social	Situación Legal	Capital Invertido
Jarbh Holding S.A.S.	Activa	US$78
Construterra S.A.	Activa	US$800
C4 S.A.S.	Activa	US$800
Comdielsa S.A.	Activa	US$38.400
Bastian S.A.	Activa	US$800
Buijo City Center S.A.	Activa	US$1.000
Buijo-Plaza S.A.S.	Activa	US$34
Garden-Buijo S.A.S.	Activa	US$3’045.799
Ethos S.A.S.	Activa	US$6.000
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Activa	US$367.210
Benzino S.A.S.	Activa	US$1’365.525
Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Activa	US$100.000
Macarayalsa S.A.	Activa	US$365.517
Almax Plus Almaxplusa S.A.	Activa	US$10.000
Dibiforma S.A.S.	Activa	US$3’800.050
Futurobrillante S.A.S.	Activa	US$250
FSRC S.A.S.	Activa	US$50
Agrícola y Agropecuaria Kong S. A. Agriagrokongsa	Activa	US$276.583
Finalmax S.A.	Activa	US$800
Almaxvlc S.A.	Activa	US$800

Referencia de empresas vinculadas:

a) Identificación: David Eduardo Concha Becerra

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía: Emisora	Vinculada
1	0993385455001	Ethos S.A.S.	Gerente General	RL
2	0993405824001	Multi Servicios Global Muserg S.A.S.	Gerente General	RL/ Accionista
3	0993387436001	Buijo City Center S.A.	Gerente General	RL
4	0993397809001	Dibiforma S.A.S.	Gerente General	RL
5	0993389128001	Buijo-Plaza S.A.S.	Gerente General	RL
6	0992472731001	Minutocorp S.A.	Gerente General	RL
7	0993027901001	Almaxhold S.A.	Gerente General	RL
8	0992461659001	Aciati S.A.	Gerente General	RL/ Accionista
9	0992372281001	Ebara S.A.	Gerente General	RL
10	0993329827001	Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Gerente General	RL
11	0993388502001	Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Gerente General	RL
12	0992598654001	Construterra S.A.	Gerente General	RL
13	0993368672001	C4 S.A.S.	Gerente General	RL
14	0993396632001	Almax Plus Almaxplusa S.A.	Gerente General	RL
15	0993404264001	Almaxvlc S.A.	Gerente General	RL

b) Identificación: Carlos Andres Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía: Emisora	Vinculada
1	0993390113001	Inmobiliaria Chaps S.A.S.	Accionista	RL/ Accionista
2	Exp. 725670	Conecapital C. Ltda.	Accionista	RL/ Accionista
3	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
4	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
5	0992472731001	Minutocorp S.A.	Accionista	Accionista
6	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
7	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
8	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista
9	0993384131001	Cocteles y Bebidas del Ecuador Cybec S.A.S.	Accionista	Accionista
10	0993405826001	Safecollect S.A.S	Accionista	RL/ Accionista

c) Identificación: David Eduardo Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía: Emisora	Vinculada
1	0993392659001	Jarbh Holding S.A.S.	Accionista	RL
2	0993391035001	Fsrc S.A.S.	Accionista	RL
3	0993358045001	Labotella S.A.S.	Accionista	RL
4	0992844078001	Bastian S.A.	Accionista	RL
5	0993388502001	Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Accionista	RL
6	0993390110001	Garden-Buijo S.A.S.	Accionista	RL
7	0993366719001	Benzino S.A.S.	Accionista	RL
8	0992598654001	Construterra S.A.	Accionista	RL
9	0993311219001	Inversiones Samborondon Insam S.A.S.	Accionista	RL
11	Exp. 725670	Conecapital C. Ltda.	Accionista	RL/ Accionista
12	0993396632001	Almax Plus Almaxplusa S.A.	Accionista	RL
13	0993385455001	Ethos S.A.S.	Accionista	RL
14	0992860782001	Confetex S.A.	Accionista	RL/ Accionista
15	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
16	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
17	0992472731001	Minutocorp S.A.	Accionista	Accionista
18	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
19	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
20	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista
21	0993405825001	Financial Planning Finplan S.A.S.	Accionista	RL/ Accionista
22	0993329827001	Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Accionista	RL
23	0993407109001	Finalmax S.A.	Accionista	RL
24	0993387089001	Macarayalsa S.A.	Accionista	RL

d) Identificacion: Maria Daniela Concha Neme

No.	RUC de la Vinculada	Nombre o Razón Social de la Compañía Vinculada	Función en la compañía: Emisora	Vinculada
1	0993407252001	Code & Mail Solutions S.A.S.	Accionista	RL/Accionista
2	Exp. 725670	Conecapital C. Ltda.	Accionista	RL/Accionista
3	0992690771001	Biscotti S.A.	Accionista	Accionista
4	0992272589001	Forlano S.A.	Accionista	Accionista
5	0992472731001	Minutocorp S.A.	Accionista	Accionista
6	0992600039001	Lokarsa S.A.	Accionista	Accionista
7	0992890835001	Smykker S.A.	Accionista	Accionista
8	0993027901001	Almaxhold S.A.	Accionista	Accionista
9	0993390398001	Almablanca Cia. Ltda.	Accionista	Accionista

Gastos de la emisión:

Categoría de Gastos	Monto en US$	% de la Emisión
Comisión de Colocación – Casa de Valores	US$140.000	1,00%
Estructuración Financiera	US$140.000	1,00%
Calificación de Riesgo (inicial)	US$3.000	0,021%
Calificación de Riesgo (13 actualizaciones semestrales)	US$13.000	0,093%
Representación de los Obligacionistas (por 7 años)	US$21.000	0,15%
Inscripción Superintendencia de Compañías (*)	US$2.500	0,018%
Comisión de Piso – Bolsa de Valores de Guayaquil	US$12.600	0,09%
Agente de Pago y Desmaterialización (**)	US$8.400	0,06%
Gastos Notariales (Negocio Jurídico de Emisión, Declaraciones)	US$1.400	0,01%
Gastos de Impresión y Copias	US$14.000	0,10%
Total:	US$355.900	2,54%

(*) El valor a cancelar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por concepto de Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores es el 0.5 por mil del monto total de la emisión, hasta un monto máximo de US$2.500, en concordancia con lo indicado en el Numeral 3 del Artículo 3, Título VII, Capítulo VI de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017.

(**) El Emisor pagará al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. el valor adicional de US$1,00 por cada transferencia que, como Agente de Pago, realice a los inversionistas, según cuantas transacciones requiera la ejecución del proceso de pago del vencimiento.

Nota: La Bolsa de Valores de Guayaquil S.A. BVG, calculará el rubro 'Mantenimiento de Inscripción', de manera anual, de acuerdo al Monto/Saldo por Amortizar, indicado en el Cuadro C: Para inscripción y Mantenimiento de Títulos Específicos de Renta fija".

DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

a. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA, EN EL SECTOR AL QUE PERTENECE.

a.1. ENTORNO ECONÓMICO

PIB DEL ECUADOR.- A Marzo de 2026, la economía de Ecuador muestra señales de crecimiento moderado impulsado por el sector no petrolero, mientras enfrenta desafíos en el sector de hidrocarburos. Según estimaciones del Banco Central del Ecuador (BCE) y el Banco Mundial, se proyecta que el crecimiento del PIB de Ecuador en 2026 será moderado, situándose entre el 1,8% y el 2,0%, respectivamente: otras entidades como la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), estima un crecimiento del 2,2%. Esto representa una desaceleración respecto al crecimiento esperado para 2025, situando al país con uno de los ritmos de expansión más bajos de la región. Este desempeño se debe a factores internos como la inseguridad y factores externos, incluyendo baja demanda global y condiciones financieras internacionales adversas, identificando como oportunidades de inversión en la agroindustria, la acuicultura y la minería, esta última vista como un posible ancla fiscal y comercial.

RIESGO PAIS.- Al 27 de Marzo de 2026, el Riesgo país de Ecuador se sitúa en torno a los 485 puntos, tras haber experimentado una tendencia a la baja significativa desde inicios de año. Se ha mantenido fluctuando cerca de las 500 unidades, tras haber superado ligeramente esta cifra a principios de Febrero debido a la volatilidad en los mercados internacionales. El indicador mantiene una marcada tendencia a la baja desde inicios de 2026, tras haber cerrado el año 2025 en 492 puntos. El actual Riesgo país indica una mejora significativa en la confianza de los mercados internacionales. Esto permite al país acceder a financiamiento externo con tasas de interés más bajas, proyectando un entorno más favorable para la inversión extranjera.

BALANZA COMERCIAL.- La Balanza comercial de Ecuador en 2025 marcó un hito histórico, impulsada por un crecimiento récord en las exportaciones no petroleras que superaron los US$29.400 millones. Sectores como el camarón, cacao y banano lideraron el dinamismo exportador, generando un superávit comercial no petrolero significativo y un fortalecimiento de la balanza global. La Unión Europea, Estados Unidos y China se consolidaron como los mayores compradores de los productos no petroleros. Por su parte, aumentaron las importaciones de materias primas y bienes de capital, reflejando una mayor actividad productiva. En resumen, el 2025 mostró un fortalecimiento de la Balanza comercial de Ecuador gracias a la diversificación y mayor competitividad de sus exportaciones no petroleras, a pesar de la volatilidad del sector petrolero. Aunque se han reportado tensiones comerciales que afectan la balanza con ciertos socios, incluyendo estimaciones de pérdidas significativas (aproximadamente US$340 millones) en el intercambio con Colombia, se espera que en 2026 la economía ecuatoriana muestre un crecimiento de 1.8%.

CANASTA FAMILIAR.- La Canasta familiar básica (CFB) está diseñada para un hogar tipo de 4 miembros con 1,60 perceptores de ingresos. Se compone de 75 productos esenciales divididos en cuatro grupos principales: Alimentos y bebidas, Vivienda (incluye alquiler y servicios básicos), Indumentaria (ropa y calzado) y Misceláneos (Salud, educación, transporte y cuidado personal). Para el año 2026, el Salario Básico Unificado (SBU) se fijó en US$482, lo que implica que un solo salario básico alcanza para cubrir casi el 60% del costo total de la Canasta.

De acuerdo a últimos datos registrados por INEC, en Febrero de 2026, el costo de la CFB en Ecuador alcanzó los US$824,17, según el reporte más reciente del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Este valor representa un ligero incremento respecto a Enero de 2026, cuando se situó en US$821,80. La tendencia al alza se ve impulsada por una inflación anual que llegó al 2,56% en este mismo periodo, afectando principalmente rubros como servicios básicos y alojamiento. La ciudad más cara: Cuenca, con una CFB de US$869,98; y Santo Domingo, con la CFB más accesible (US$770,00).

OFERTA LABORAL E INDICADORES DE POBREZA.- Para el año 2026, la oferta laboral en Ecuador está marcada por un fuerte impulso gubernamental hacia el empleo joven y una recuperación salarial proyectada por el sector privado. El gobierno de Daniel Noboa ha anunciado la creación de 160.000 nuevas plazas de empleo dirigidas específicamente a jóvenes de entre 18 y 29 años durante 2026. El 10% de estas vacantes (16.000 puestos) está reservado para jóvenes de pueblos y nacionalidades indígenas, afrodescendientes y montuvios. Los sectores y profesiones con más alta demanda son especialistas en IA, ciberseguridad, análisis de datos, transformación digital, ingeniería industrial y de telecomunicaciones, marketing digital, logística, salud y sostenibilidad. Por su parte, a inicios de 2026, datos oficiales del INEC revelan que la pobreza por ingresos en Ecuador cerró el 2025 en 21,4%, marcando una reducción histórica al nivel más bajo en 18 años, con un aumento significativo del empleo adecuado. La reducción de la pobreza por ingresos se atribuye a un mayor ingreso laboral promedio, mientras que la pobreza multidimensional, que mide acceso a servicios básicos y vivienda, muestra un aumento, lo que genera debate sobre la sostenibilidad de la mejora. Las líneas de pobreza se mantienen, donde una persona es pobre, si percibe menos de US$92,4 al mes, y pobre extremo, si es menos de US$52,07.

INFLACIÓN.- La inflación anual en Ecuador se situó en 2,56% en Febrero de 2026, lo que representa un aumento de 2,31 puntos porcentuales respecto a Febrero de 2025 (0,25%). La inflación mensual fue de 0,21%. Estas diferencias reflejan que la presión inflacionaria estuvo concentrada en las ciudades de la región andina, donde el aumento de precios en servicios, como electricidad (principalmente), transporte o ciertos servicios urbanos, tuvo un mayor impacto en el costo de vida. En cambio, en varias ciudades de la Costa la estabilidad o reducción de precios en alimentos y otros bienes ayudó a contener la inflación.

RESERVAS INTERNACIONALES.- Las Reservas internacionales de Ecuador alcanzaron un máximo histórico de US$11.858,57 millones al 16 de Febrero de 2026. Este incremento récord se atribuye a una política económica centrada en la sostenibilidad fiscal, el aumento de exportaciones no petroleras y la entrada de remesas, consolidando un entorno de mayor previsibilidad financiera.

PETRÓLEO.- En Febrero de 2026, Petroecuador adjudicó más de 14 millones de barriles de crudo Oriente (9,36 millones) y Napo (5,04 millones) a Unipec, Shell, PetroChina y ENAP. La venta de crudo, en este mismo periodo representa ingresos por US$664,8 millones para el Estado ecuatoriano. En la actualidad, la petrolera busca incrementar la producción de crudo en 2.411 barriles diarios adicionales mediante mejoras en pozos de Petroecuador y empresas privadas (Petrobell). La gasolina súper de 95 octanos bajó a US$3,19 por galón desde el 12 de Febrero, representando una disminución de 17 centavos.

RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS.- La recaudación bruta de 2025 cerró con una cifra histórica de US$21.501 millones, un 6,8% más que en 2024. Se estima que cada ecuatoriano paga en promedio US$1.188 en impuestos al año, con un enfoque importante en la gestión de cobro a grandes deudores que deben cerca de US$4.000 millones. Para 2026 se busca una recaudación de US$17.557,89, a pesar de la ausencia de Contribuciones Temporales de Seguridad (CTS) y remisiones aplicadas en 2025. El IVA se mantiene en 15% y seguirá siendo la principal fuente (US$8.999,79 millones proyectados para 2026), mientras el SRI enfoca sus esfuerzos en controles para asegurar ingresos en un año de posible desaceleración económica.

Fuentes:
Bce, Lexis Ecuador, Primicias, Ecuador en cifras, Diario La Hora, Diario El Universo.

a.2. ANÁLISIS DEL SECTOR: Sector de la construcción

El sector de la construcción en Ecuador es uno de los pilares del desarrollo económico interno, debido a su impacto directo en la generación de empleo, dinamización de la inversión y enlace con múltiples industrias como el cemento, acero, transporte y servicios. A diferencia de sectores exportadores, su desempeño depende principalmente de la demanda interna, el acceso al crédito y la inversión pública y privada.

El sector ha atravesado un periodo prolongado de contracción en los últimos años. En 2023, registró una caída aproximada del -13,6%, mientras que en 2024 la contracción fue cercana al -7,8%, reflejando un entorno de baja inversión, limitada ejecución de obra pública y condiciones financieras restrictivas.

Sin embargo, desde el año 2025 se evidencia un cambio de tendencia, con un crecimiento aproximado entre el 6% y 6,7%, impulsado principalmente por la reactivación del sector inmobiliario, el aumento en la demanda de vivienda y una mejora en las condiciones de financiamiento. Esta recuperación también se refleja en indicadores como el aumento en reservas de vivienda (alrededor del 15%) y el crecimiento del empleo en el sector, lo que sugiere una reactivación progresiva, aunque aún en fase inicial.

Factores que impulsan el sector:

- El incremento en la demanda de vivienda, impulsado por el déficit habitacional y el crecimiento poblacional, ha sido uno de los principales motores de la recuperación.
- El acceso a financiamiento ha facilitado la reactivación de proyectos inmobiliarios.
- Políticas públicas orientadas a incentivar la construcción, como programas de vivienda social y beneficios tributarios han dinamizado el sector.
- La mejora en la confianza empresarial y en ciertos indicadores macroeconómicos ha favorecido la inversión privada.

Conclusión

El sector de la construcción en Ecuador se encuentra en una fase de recuperación tras varios años de contracción, mostrando un pequeño crecimiento impulsado principalmente por la inversión privada y el acceso al crédito. Sin embargo, su sostenibilidad en el largo plazo dependerá de una mayor estabilidad macroeconómica, el fortalecimiento de la obra pública y reducción una alta sensibilidad a las condiciones financieras.

Fuentes:
https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/construccion-recupera-indicadores-economicos-ecuador/
https://www.eloriente.com/articulo/la-construccion-en-ecuador-atraviesa-un-repunte-sostenido-en-2025/54171
https://www.ondata.com.ec/el-sector-de-la-construccion-en-ecuador-acelera-su-recuperacion-en-2025/

b. PRINCIPALES LÍNEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA.

Formaper S.A. es una empresa nacional comprometida con el desarrollo del sector en el Ecuador. Fue fundada en 2004 por David Concha Becerra y nace de la idea de construir soluciones habitacionales, de calidad y durabilidad, bajo un sistema industrializado que permite reducir costos y tiempo en los procesos. Se destaca por ser una constructora y promotora inmobiliaria con casi 22 años, aportando al desarrollo del Ecuador, junto a un equipo de profesionales preparados, han logrado implementar procesos integrales que les permiten entregar obras con resultados efectivos, altos niveles de detalle y entregas a tiempo. La calidad de s trabajo los impulsa a mejorar cada día, desde el planteo inicial, hasta la ejecución de cada proyecto, que les permite cumplir con la calidad y tiempos ofrecidos.

Es una empresa del sector de inmobiliario que ha crecido gracias a la ejecución exitosa de nuevos proyectos inmobiliarios en colaboración con su relacionada, Minutocorp S.A. Las 3 líneas de negocio en las que participa la compañía son las siguientes:

Construcción.- Brindando sus servicios a terceros en proyectos inmobiliarios y residencias de alta gama, cumpliendo con los requerimientos de sus clientes, con espacios óptimos y funcionales.

Promoción Inmobiliaria.- Creando proyectos propios, donde se encargan desde la conceptualización y comercialización, siguiendo los más altos estándares de calidad y diseño arquitectónico en 3 ramas: residencial, comercial e industrial.

Build-To-Suit.- Desarrollando desde el concepto arquitectónico hasta la entrega final en alianza con empresas nacionales e internacionales, cumpliendo con todas sus especificaciones y necesidades.

c. DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO, DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS O DESDE SU CONSTITUCIÓN, SI SU ANTIGÜEDAD FUERE MENOR.

Las Políticas de Inversión de la compañía están orientadas principalmente hacia la compra de Activos productivos y la reinversión de los excedentes de cada proyecto y formar el capital de trabajo, que le permite a su vez desarrollar nuevos proyectos que satisfagan la demanda local, además de definir una estrategia para el posicionamiento de la empresa. La compañía gestiona una diversidad de terrenos que sirven como base para el desarrollo de proyectos, que son aportados a fideicomisos, generando así ingresos a lo largo de su desarrollo, además, la empresa obtiene ingresos por concepto de alquileres de los bienes inmuebles finalizados, lo que significa que prácticamente el 90% del total de los activos son productivos.

A lo largo del tiempo, el financiamiento de las actividades de Formaper S.A., ha venido siendo logrado a través de 6 fuentes de ingresos:

- El capital que aportan los accionistas.
- La reinversión permanente de las utilidades de la empresa.
- Créditos con la banca local a través de líneas tradicionales.
- Importante captación de sus clientes.
- Sólidas relaciones de crédito que le otorgan sus proveedores.
- Mercado de Valores Ecuatoriano, pues la empresa colocó anteriormente dos emisiones de obligaciones de Largo Plazo, las que viene siendo servidas con puntualidad.

Adicionalmente la empresa en concordancia con la ley, la empresa ha adoptado como política no repartir dividendos mientras haya obligaciones en mora, lo cual es un soporte adicional para sus tenedores y futuros compradores de obligaciones.

d. FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y CON LA OFERTA PÚBLICA.

Riesgos Previsibles en el Futuro.-
Los factores de riesgo que relacionamos con el sector son los siguientes:

- Posible nuevo confinamiento por alguna otra pandemia que lleve a una contracción económica a nivel mundial.
- Inseguridad política/ jurídica.
- Implementación de nuevas medidas gubernamentales impositivas, arancelarias y restrictivas por parte del Gobierno ecuatoriano.
- Reformas tributarias, laborales e incluso legales.
- Restricción de la inversión pública y limitada inversión privada que pueda reducir expectativas de crecimiento del país.
- Incrementos en aranceles y tasas aplicadas a los insumos usados como materia prima.
- Posible nuevos cumplimientos de ordenanzas seccionales en cuanto al uso del suelo, edificación, aprobación de planos previo a la construcción, lo cual retrasa la puesta en marcha de nuevos proyectos.

Respecto de la seguridad laboral, no se observa posibles inconvenientes para la empresa, pues dispone de una estrategia y un plan de acción concreto de prevención de riesgos laborales. La prevención de riesgos laborales constituye para la empresa un elemento diferenciador y un requerimiento indispensable para garantizar la seguridad y salud de sus colaboradores, pues permanentemente están en cumplimiento de las políticas y Reglamentos de Seguridad y Salud Ocupacional. Su objetivo es dar cumplimiento a las exigencias legales; formar, informar y sensibilizar de las obligaciones y responsabilidades, así como comprometer a toda la organización en el cumplimiento de la normativa.

Formaper S.A. mantiene pólizas de seguros con una importante empresa aseguradora del país, que cubre: pérdidas o daños de equipo electrónico, riesgo de incendio, rotura de maquinaria y dinero y valores. Es importante destacar que la empresa no ha tenido pérdidas operativas y el sector en el que desarrolla sus actividades tiene un enorme dinamismo. Tampoco muestra evidencias que su posición relativa dentro de su sector afecte su capacidad de pago. Así mismo la empresa procura mantener un ambiente laboral sano y un elevado nivel de responsabilidad social.

Desarrollo de la competencia.-
Formaper S.A. desde el 2004 participa en la construcción, la promoción inmobiliaria, y la gerencia de importantes proyectos en Ecuador. El mercado de la construcción en nuestro país es dinámico y depende fuertemente de las condiciones económicas generales, la demanda de vivienda y las políticas públicas. Formaper S.A. ha utilizado su capacidad de innovación y su atención a la sostenibilidad como ventajas competitivas clave.

La compañía mantiene una buena posición en su sector a pesar de la competencia existente, mantiene una buena imagen corporativa y una buena posición dentro del sector donde desempeña sus actividades.

El mercado inmobiliario está liderado por tres actores principales: Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., que encabeza el sector con una participación del 25%; Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A., con el 15%; e Inmobiliaria Furoiani S.A., con un 14%. Por su parte, Minutocorp/Formaper mantiene una presencia del 2% cada una. Este mercado presenta una competencia monopolística, donde las empresas diferencian sus productos y servicios a través de la calidad, innovación y personalización.

Este mercado presenta una marcada competencia, donde las empresas diferencian sus productos y servicios a través de la calidad, innovación y personalización. A pesar de la competencia, la empresa ha logrado posicionarse gracias a su enfoque en proyectos "Built-to-Suit", que adaptan cada desarrollo a las necesidades específicas del cliente.

La amenaza de nuevos competidores entrantes, se lo considera como una amenaza baja en el sector de la construcción, ya que la inversión inicial necesaria es muy elevada. Asimismo, las economías de escala incrementan los costos de producción para los competidores nuevos en comparación con los más grandes y con mayor participación en el mercado, debido a las diferencias en la aplicación de tecnologías y procesos innovadores, así como a las magnitudes de los proyectos y al conocimiento del negocio.

e. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE LOS PRODUCTOS NUEVOS O MEJORAMIENTO DE LOS YA EXISTENTES.

Formaper S.A. es una empresa que tiene como principal actividad la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje y centros comerciales; incluye el alquiler de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos largos. Son una empresa comprometida con el desarrollo del sector inmobiliario en el Ecuador, con una política empresarial responsable, guiada por los principios de honestidad, transparencias, efectividad, rectitud y laboriosidad. Su principal fortaleza es contar con casi 20 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido su posicionamiento como empresa sólida y con decenas de clientes satisfechos; preocupándose siempre por el cumplimiento de las normativas legales y al mismo tiempo el crecimiento de la empresa en activos productivos y generación de empleo. Una estrategia de desarrollo importante se basa en la fidelización de la relación comercial con proveedores y clientes, es allí donde la compañía encuentra una oportunidad de negocios importante.

Son una empresa comprometida con el desarrollo del sector inmobiliario en el Ecuador, con una política empresarial responsable, guiada por los principios de honestidad, transparencias, efectividad, rectitud y laboriosidad. Su principal fortaleza es contar con más de 20 años de experiencia en el mercado, lo que le ha permitido su posicionamiento como empresa sólida y con decenas de clientes satisfechos; preocupándose siempre por el cumplimiento de las normativas legales y al mismo tiempo el crecimiento de la empresa en activos productivos y generación de empleo.

Su misión es ser la nueva era de la industria inmobiliaria, creando soluciones innovadoras de alta calidad y que sean responsables con la sociedad. Y su visión es clara: Ser el principal referente de la industria inmobiliaria del país.

La organización mantiene un nivel ejecutivo debidamente calificado, con experiencia en sus funciones y con las responsabilidades asignadas, con una permanencia relativamente larga en funciones en la empresa; impulsando siempre los valores que rigen a la empresa: pasión, innovación, integridad, colaboración y responsabilidad. Todos los funcionarios vienen colaborando con la empresa desde hace algunos años, varios de ellos promovidos a sus posiciones actuales por su desempeño.

La empresa tiene implementado el Código de Buen Gobierno Corporativo, el cual es un proceso dinámico que tiene por objeto facilitar el establecimiento de los objetivos estratégicos de la empresa, que aseguran una organización viable, segura y competitiva. Es de interés tanto de los accionistas como de toda la organización supervisar su cumplimiento, apoyar el control de la administración y establecer las responsabilidades del Directorio hacia la empresa y sus accionistas; esto a fin de garantizar la continuidad de la institución, con bases sólidas para su desarrollo, generando confianza en el mercado y, sumado a una definida Cultura Corporativa y Responsabilidad Social, agregando valor a los grupos de interés: socios, accionistas, clientes, proveedores y la sociedad en general.

Las actividades de la empresa obedecen a una clara planificación. La compañía mantiene y evalúa constantemente los avances de las estrategias y cumplimiento de los objetivos del negocio establecidos en el corto, mediano y largo plazo; así como los planes de acción frente a procesos críticos y contingentes.

Compromiso con el Medio Ambiente.-
Dado su compromiso con el Medio Ambiente, Formaper S.A. tiene como objetivo minimizar a la mayor medida posible el impacto ambiental generado por sus servicios. Este compromiso está respaldado por la crucial importancia que como empresa, son fieles cumplidores de las legislaciones que promueven el cuidado ambiental y a la prevención de la contaminación. A través de la implementación de buenas prácticas ambientales, se intenta reducir el impacto ambiental negativo generado en el diseño y la construcción por actividades, ya que dichas acciones pudieran generar resultados globales adversos.

Desde un inicio cumplen con su compromiso con el medio ambiente. Es por eso, que, en la fase de diseño de sus proyectos, procuran identificar la orientación solar con el fin de aprovecharla, utilizar sistemas constructivos y materiales de origen local y de la zona para aprovechar los recursos del entorno y minimizar el consumo energético derivado del transporte, identificar claramente el sitio autorizado para la colocación de los escombros y residuos, la estructuración de importantes áreas verdes, entre otros.



En la organización se han destacado por la calidad de sus proyectos. Sin embargo, dentro de cada obra, existen muchos RCD (Residuos de Construcción y Demolición). El objetivo empresarial se basa en reducir, reciclar y reutilizar la cantidad de RCD, dentro de cada obra que se encuentre activa. Por esta razón, crearon un programa que les ayuda a tener espacios de construcción seguros y limpios. El propósito es crear una conciencia ambiental en cada uno de nuestros colaboradores, para que poco a poco puedan ayudarnos a realizar exitosamente la reutilización y reciclaje de materiales que sean capaces de aportar a las necesidades de las comunidades con menores recursos y a cuidar el medio ambiente.

CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Fecha de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas que aprueba la emisión:
23 de Marzo de 2026.

Monto de la emisión:
US$14’000.000,oo
El monto colocado por cada Clase, será de acuerdo a la solicitud del Mercado en el momento de la colocación de los Valores.

Clase y Plazo:
Clase E: Las Obligaciones tendrán un plazo de 1.080 días.
Clase F: Las Obligaciones tendrán un plazo de 1.800 días.
Clase G: Las Obligaciones tendrán un plazo de 2.520 días.

Unidad monetaria de la emisión:
Dólares de los Estados Unidos de América.

Número y Valor nominal:
Valores Desmaterializados múltiplo de US$1,00.

Descripción de las obligaciones:
De acuerdo al literal d) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), las Obligaciones estarán representadas en anotaciones en cuenta y tendrán la característica de Títulos Ejecutivos. Además constará el o los nombres de los Obligacionistas.

Tasa de interés:
9% fija anual, calculada sobre el saldo del capital insoluto.

Forma de cálculo de la tasa de interés:
Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días, 12 meses y 30 días cada mes.

Fecha a partir de la cual el tenedor gana intereses:
Los plazos se computarán a partir de la Fecha de Emisión de los Valores. Para efectos del Mercado se considera Fecha de Emisión, a la fecha en que se realice la primera colocación de cada Clase.

Indicación de presencia de pagos:
Clase E: 16 cupones de capital y 16 cupones de interés.
Clase F: 20 cupones de capital y 20 cupones de interés.
Clase G: 28 cupones de capital y 28 cupones de interés.

Forma de amortización para el pago de capital:
Clase E: El capital se pagará en 16 cupones cada trimestre vencido.
Clase F: El capital se pagará en 20 cupones cada trimestre vencido.
Clase G: El capital se pagará en 28 cupones cada trimestre vencido.

Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.

Forma de amortización para el pago de intereses:
Clase E: El interés se pagará en 16 cupones cada trimestre vencido.
Clase F: El interés se pagará en 20 cupones cada trimestre vencido.
Clase G: El interés se pagará en 28 cupones cada trimestre vencido.

Para todas las Clases, los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los mismos se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.

Agente Pagador:
Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

Lugar de Pago:
Las Obligaciones serán pagadas en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. Adicionalmente, según lo establecido en el literal k) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), se manifiesta que por la emisión desmaterializada de Valores el lugar de pago será las oficinas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. ubicadas en la ciudad de Guayaquil, en Pichincha 334 y Elizalde, Edificio El Comercio, primer piso; y en la ciudad de Quito, en Naciones Unidas y Amazonas, Edificio La Previsora, Torre B, séptimo piso, oficina 703.

Términos de emisiones convertibles en acciones:
La presente Emisión de Obligaciones no es convertible en acciones.

Garantía:
Los valores que se emitan contarán con la garantía general del EMISOR, conforme lo dispone el Artículo 162 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). Por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados de Formaper S.A., que no estén afectados por una garantía específica, de conformidad con las normas que para el efecto lo determine Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria y sus normas complementarias.

El detalle de los Activos libres de gravamen y su respectivo valor en libros, consta adjunto en la página 315 del presente Prospecto.

Indicación del nombre del Representante de los obligacionistas con la dirección, número de teléfono, número de fax, dirección de correo electrónico:
Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
Dirección: Km. 6½ - Av. del Bombero. La Vista de San Eduardo. Edf. 100, piso 4, of. 410-411.
Telefax: (04) 600-6489
E-mail: r.pandzic@pandzic.ec

Resumen del Convenio de Representación:
Comparecientes.- Comparecen a la celebración de convenio las siguientes partes:

a) Carlos Andrés Concha Neme, en su calidad de Apoderado Especial, de la compañía Formaper S.A. y como tal, Representante Legal de la misma;
b) El Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. debidamente representado por su Presidenta y representante legal, Abogada Radmila Pandzic Arapov.

Por el convenio suscrito, el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. acepta ser representante de los futuros obligacionistas del Emisor, acepta expresamente los términos de la escritura pública de emisión y se compromete a actuar en bien y defensa de estos, tomando a su cargo la defensa de los derechos e intereses que colectivamente les correspondan durante la vigencia de la emisión hasta su cancelación total y tendrá las siguientes facultades: Solicitar la conformación de un fondo de amortización; demandar a la emisora por el incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión; supervisar el cumplimiento de las condiciones de la emisión hasta la redención de las obligaciones; asistir a los sorteos para el pago de amortización de las obligaciones, de ser el caso; convocar a la asamblea de obligacionistas; examinar la contabilidad de la emisora, otorgar los documentos o contratos que deben celebrarse con la emisora en cumplimento de las disposiciones de la asamblea de obligacionistas; y realizar, cualquier otro acto permitido por la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias.

La declaración juramentada del Representante de los Obligacionistas, de no estar incurso en las prohibiciones del Artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), consta adjunto en la página 53 del presente Prospecto.

Descripción del sistema de colocación:
Las Obligaciones se negociarán de manera bursátil.

Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión:
Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores, adquisición de activos para el giro propio de la empresa, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a empresas y personas no vinculadas.

Estructurador Financiero:
Intervalores Casa de Valores S.A.

Agente Colocador:
Casa de Valores Advfin S.A.

Resumen del contrato de underwriting:
La presente Emisión de Obligaciones no contempla contrato de underwriting.

Procedimiento de rescates anticipados:
No existirán sorteos ni rescates anticipados de los pagos de capital, ni los pagos de los intereses.

Resumen e Informe completo de la calificación de riesgo:
El comité de calificación de Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., reunido el 30 de Marzo de 2026, resolvió asignar al proceso de la Tercera Emisión de Obligaciones de Formaper S.A. en la categoría de riesgo “AAA-”.

El Resumen e Informe completo, consta adjunto en las páginas 54 a 90 del presente Prospecto.

FORMAPER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

1	**ACTIVOS**	**162.246.410,91**
101	**Activo Corriente**	**24.803.196,14**
10101	**Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo**	**340.942,62**
1010101	**Efectivo**	**78,21**
101010101	Caja Chica	78,21
1010102	**Banco**	**340.864,41**
101010201	Bco Bolivariano Cta Cte 085-501263-6	104.497,50
101010202	Bco Guayaquil Cta Cte #27761500	41.376,66
101010203	Bco BBP BANK Cta Cte #01-302-00671-8	5.420,11
101010204	Bco Produbanco Cta Cte #02006184169	161.709,86
101010205	Bco Pichincha Cta Cte #2100322854	4.259,65
101010206	Banco	-
101010207	Fideicomiso Adm y Pagos Formaper Cta Cte #46153421	23.600,63
1010103	**Depósitos En Tránsito**	**-**
101010301	Depósitos en Tránsito	-
10102	**Activos Financieros**	**3.988.586,66**
1010201	**Inversiones Renta Fija**	**-**
101020101	Depóstitos A Plazo	-
1010202	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados**	**132.711,43**
101020201	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados De Act. Ordinarias Que No Generen Intereses	132.711,43
1010203	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente Relacionados**	**2.321.860,88**
101020301	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Clientes Relacionados De Act. Ordinarias Que Generen Intereses	2.321.860,88
1010204	**Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas**	**678.616,73**
101020401	Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas Locales	678.616,73
1010205	**Otras Cuentas Por Cobrar**	**-**
101020501	Otras Cuentas Por Cobrar Locales	-
1010207	**Activos del Contrato**	**855.397,62**
101020701	Activos del Contrato	855.397,62
10104	**Servicios Y Otros Pagos Anticipados**	**2.701.028,47**
1010401	**Seguros Pagados Por Anticipado**	**4.673,56**
101040102	Poliza Incendio	4.456,16
101040104	Poliza Equipo Electronico	82,03
101040105	Poliza De Robo	-
101040108	Polizas De Fianzas	57,49
101040109	Polizas De Equipos Y Maquinarias	77,88
1010403	**Anticipos A Proveedores**	**2.513.347,59**
101040301	Anticipos A Proveedores	2.513.347,59
1010404	**Otros Anticipos Entregados**	**183.007,32**
101040401	Deposito En Garantia	-
101040402	Gastos Amortizables	-
101040403	Intereses Amortizables	110.590,68
101040408	Comisiones Amortizables	72.416,64
10105	**Activos Por Impuestos Corrientes**	**1.243.556,54**
1010501	**Crédito Tributario A Favor De La Empresa(Iva)**	**966.763,20**
101050101	Impuesto Al Valor Agregado Pagado (Iva)	-
101050105	Credito Tributario A Favor Del Iva	9.099,43
101050106	Credito Tributario A Favor Por Retenciones De Iva	154.446,26
101050107	Credito Tributario A Favor Por N/C Desmaterializada	34.766,13
101050108	Impuesto Al Valor Agregado (Iva) Sin Derecho a Credito Tributario	768.451,38
1010502	**Crédito Tributario A Favor De La Empresa(I.R.)**	**166.106,65**
101050201	Retenciones De La Fuente Pagadas	-
101050202	Credito Tributario A Favor Del Impuesto A La Renta (I.R.)	166.106,65
101050203	Credito Tributario IR Por Plusvalia	-
101050204	Credito Tributario IRU Enajenación Acciones	-
1010503	**Anticipo De Impuesto A La Renta**	**110.686,69**
101050302	Anticipo Utilidades No Distribuidas	110.686,69
10107	**Construcciones En Proceso**	**16.528.221,53**
1010701	**Construcciones En Proceso**	**16.528.221,53**
101070102	Construcciones En Proceso Servicios	16.528.221,53
10108	**Otros Activos Corrientes**	**860,32**
1010801	**Otros Activos Corrientes**	**860,32**
101080101	Otros Activos Corrientes	860,32
102	**Activo No Corriente**	**137.443.214,77**
10201	**Propiedades, Planta Y Equipo**	**73.397.995,96**
1020101	**Terrenos**	**67.499.513,27**
102010101	Terrenos	32.758.041,04
102010102	Terreno A Valor Razonable	34.741.472,23

1020102	**Edificios**	**-**
102010201	Edificios	-
1020104	**Muebles Y Enseres**	**18.000,00**
102010401	Muebles Y Enseres	18.000,00
1020109	**(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta Y Equipo**	**-2.100,00**
102010903	(-) Depreciación Acumulada Muebles Y Enseres	-2.100,00
1020110	**Construcciones En Proceso**	**5.882.582,69**
102011001	Construcciones En Proceso	5.882.582,69
10202	**Propiedades De Inversión**	**12.667.021,62**
1020201	**Terrenos**	**6.050.484,79**
102020101	Terrenos	813.088,34
102020102	Terreno A Valor Razonable	5.237.396,45
1020202	**Edificios**	**7.461.418,64**
102020201	Edificios	7.461.418,64
1020203	**(-) Depreciacion Acumulada De Propiedades De Inversión**	**-844.881,81**
102020301	(-) Depreciacion Acumulada De Propiedades De Inversion	-844.881,81
10203	**Activos Intangibles**	**68.166,37**
1020301	**Otros Intangibles**	**68.166,37**
102030102	Adecuaciones y mejoras en bienes arrendados	68.166,37
10204	**Activos Por Impuestos Diferidos**	**6.468,26**
1020401	**Activos Por Impuestos Diferidos**	**6.468,26**
102040101	Activos Por Impuestos Diferidos	6.468,26
10205	**Activos Financieros No Corrientes**	**3.485.185,66**
1020501	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar**	**3.485.185,66**
102050101	Documentos Y Cuentas Por Cobrar L/P Relacionada	3.485.185,66
102050102	Documentos Y Cuentas Por Cobrar L/P No Relacionada	-
10206	**Otros Activos No Corrientes**	**47.818.376,90**
1020601	**Inversiones**	**47.588.979,69**
102060101	Inversiones Subsidiarias	9.716.840,64
102060102	Fideicomiso Mercantil Almax 3	10.067.949,31
102060103	Fideicomiso La Arboleda Quevedo	631.395,00
102060104	Fideicomiso Mercantil Ribera del Buijo	1.433.594,90
102060105	Fideicomiso Mercantil BH	718.217,70
102060106	Fideicomiso Mercantil CB	3.014.200,00
102060107	Fideicomiso Mercantil Jardines del Buijo	2.073.608,97
102060108	Fideicomiso Administración Pink Formaper Milagro	165.902,11
102060110	Fideicomiso Almax 3 BB	-
102060111	Fideicomiso Administración Pink Formaper Pasaje	3.144,00
102060112	Fideicomiso Mercantil Carvayal	-
102060113	Fideicomiso Mercantil Almax Plus	1.000,00
102060114	Fideicomiso Administración Pink Formaper Mi Lote	2.170,80
102060115	Fideicomiso Inmobiliario	-
102060198	(+/-) Metodo Participacion VPP	19.760.956,26
102060199	(-) Deterioro de Inversiones	-
1020602	**Otros Activos No Corrientes**	**229.397,21**
102060201	Otros Activos No Corrientes	36.000,00
102060202	Activos Por Derecho De Uso (L/P)	272.440,09
102060203	Depreciacion Acumulada Activos Por Derecho De Uso (L/P)	-88.542,88
102060204	Deposito En Garantia	9.500,00
2	**PASIVOS**	**101.825.519,78**
201	**Pasivo Corriente**	**21.174.005,93**
20101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar**	**5.528.689,76**
2010101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales**	**5.528.689,76**
201010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar	1.774.979,69
201010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Relacionadas	3.753.510,07
201010108	Cuentas Y Documentos Por Pagar Tarjetas De Credito	200,00
2010102	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Del Exterior**	**-**
201010201	Documentos Por Pagar Del Exterior	-
2010103	**Pasivo Del Contrato**	**-**
201010301	Pasivo Del Contrato	-
20102	**Obligaciones Con Instituciones Financieras**	**6.727.848,29**
2010201	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales**	**5.743.128,96**
201020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales	5.393.623,77
201020102	Intereses Con Instituciones Financieras Locales	349.505,19
2010202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior**	**984.719,33**
201020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	962.759,28
201020202	Intereses Con Instituciones Financieras Del Exterior	21.960,05
20104	**Porción Corriente De Obligaciones Emitidas**	**1.779.568,87**
2010401	**Obligaciones Emitidas A Corto Plazo**	**1.779.568,87**
201040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas	1.528.583,72
201040102	Intereses De Inversiones Emitidas	250.985,15

20105	**Otras Obligaciones Corrientes**	**68.979,43**
2010501	**Con La Administracion Tributaria**	**68.979,43**
201050101	Impuesto Al Valor Agregado Cobrado (IVA)	-
201050102	Retención de IVA en Compras	-
201050103	Retención de IR en Compras	-
201050108	Obligaciones Tributarias De Iva Y Retenciones	68.979,43
2010502	**Impuesto A La Renta Por Pagar Del Ejercicio**	**-**
201050201	Obligaciones Tributarias Impuesto Renta Ejercio Fiscal	-
2010503	**Otras Obligaciones Con El Iess**	**-**
201050306	Obligaciones Iess Individual Y Patronal	-
2010504	**Otras Obligaciones Corrientes Por Beneficios De Ley A Empleados**	**-**
201050401	Sueldos Por Pagar	-
201050404	Vacaciones	-
201050405	Decimo Tercer Sueldo	-
201050406	Decimo Cuarto Sueldo	-
201050407	Liquidacion De Haberes	-
2010505	**Participación Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio**	**-**
201050501	Participacion Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio	-
2010506	**Dividendos Por Pagar**	**-**
201050601	Dividendos Por Pagar	-
20108	**Anticipos Recibidos**	**7.045.506,74**
2010801	**Anticipos Recibidos**	**7.045.506,74**
201080101	Anticipos De Clientes	580.128,20
201080102	Anticipos De Clientes Deposito En Garantia	-
201080103	Anticipos De Clientes A92	3.087.208,04
201080104	Anticipos De Clientes Jardines Del Buijo	27.401,17
201080105	Anticipos De Clientes Jardines Del Buijo 2	308.766,44
201080106	Anticipos De Clientes Almax VLC	2.896.571,27
201080107	Anticipos De Clientes ICON VLC	99.926,24
201080199	Anticipos Por Identificar	45.505,38
20109	**Otros Pasivos Corrientes**	**23.412,84**
2010901	**Otros Pasivos Corrientes**	**23.412,84**
201090101	Pasivo Por Arrendamiento	23.412,84
202	**Pasivo No Corriente**	**80.651.513,85**
20201	**Cuentas Y Documentos Por Pagar**	**43.641.827,18**
2020101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales**	**38.641.474,02**
202010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales (L/P)	12.948.151,79
202010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Relacionadas (L/P)	24.115.491,04
202010103	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Permutas (L/P)	1.577.831,19
2020102	**Pasivo Del Contrato**	**5.000.353,16**
202010201	Pasivo Del Contrato	5.000.353,16
20202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras**	**21.957.060,64**
2020201	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales**	**19.249.170,78**
202020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales (L/P)	19.249.170,78
2020202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior**	**2.707.889,86**
202020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior (L/P)	2.707.889,86
20203	**Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas**	**-**
2020301	**Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas Locales**	**-**
202030101	Otras Cuentas Por Pagar Relacionadas Locales (L/P)	-
20204	**Obligaciones Emitidas**	**5.970.865,11**
2020401	**Obligaciones Emitidas**	**5.970.865,11**
202040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas (L/P)	5.970.865,11
20205	**Provisiones Por Beneficios A Empleados**	**-**
2020501	**Jubilación Patronal**	**-**
202050101	Jubilacion Patronal	-
2020502	**Otros Beneficios No Corrientes Para Los Empleados**	**-**
202050201	Bonificación Por Desahucio	-
20206	**Pasivo Diferido**	**8.685.368,06**
2020602	**Pasivos Por Impuestos Diferidos**	**8.685.368,06**
202060201	Pasivos Por Impuestos Diferidos	8.685.368,06
20207	**Otros Pasivos No Corrientes**	**396.392,86**
2020701	**Otros Pasivos No Corrientes**	**396.392,86**
202070101	Pasivo Por Arrendamiento (L/P)	186.357,26
202070102	Deposito En Garantia	210.035,60
3	**PATRIMONIO**	**60.420.891,13**
301	**Capital**	**632.995,00**
30101	**Capital Suscrito O Asignado**	**632.995,00**
3010101	**Capital Suscrito O Asignado**	**632.995,00**
301010101	Capital Suscrito O Asignado	632.995,00
304	**Reservas**	**86.810,53**
30401	**Reserva Legal**	**4.268,72**

3040101	**Reserva Legal**	**4.268,72**
304010101	Reserva Legal	4.268,72
30402	**Reservas Facultativa Y Estatutaria**	**82.541,81**
3040201	**Reservas Facultativa Y Estatutaria**	**82.541,81**
304020101	Reservas Facultativa Y Estatutaria	82.541,81
305	**Otros Resultados Integrales**	**29.037.643,35**
30502	**Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo**	**26.056.104,32**
3050201	**Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo**	**26.056.104,32**
305020101	Superavit Por Revaluacion De Propiedades, Planta Y Equipo	26.056.104,32
30504	**Otros Superavit Por Revaluacion**	**-**
3050401	**Otros Superavit Por Revaluacion**	**-**
305040101	Otros Superavit Por Revaluacion	-
30506	**Ganancias Método Participación ORI**	**2.981.539,03**
3050601	**Ganancias Método Participación ORI**	**2.981.539,03**
305060101	Ganancias Método Participación ORI	2.981.539,03
306	**Resultados Acumulados**	**13.535.058,85**
30601	**Ganancias Acumuladas**	**13.587.764,80**
3060101	**Ganancias Acumuladas De Años Anteriores**	**13.587.764,80**
306010101	Ganancias Acumuladas De Años Anteriores	48.495,25
306010102	Ganancias Acumuladas Por Revalorización	10.196.875,01
306010103	Ganancias Acumuladas Método Participación	3.342.394,54
30602	**(-) Pérdidas Acumuladas**	**-52.705,95**
3060201	**(-) Pérdidas Acumuladas De Años Anteriores**	**-52.705,95**
306020101	(-) Perdidas Acumuladas De Años Anteriores	-52.705,95
30607	**Superavit Por Revaluación De Inversiones**	**-**
3060701	**Superavit Por Revaluación De Inversiones**	**-**
306070101	Superavit Por Revaluacion De Inversiones	-
307	**Resultados Del Ejercicio**	**17.128.383,40**
30701	**Ganancia Neta Del Periodo**	**17.128.383,40**
3070101	**Ganancia Neta Del Periodo**	**17.128.383,40**
307010101	Ganancia Neta Del Periodo	17.126.906,13
307010102	Gasto (Ingreso) Por Impuesto Diferido	1.477,27

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2026.02.03 17:52:37 -05'00'

Daniel Israel Cárdenas Aviles
Contador General

FORMAPER S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

4	**INGRESOS OPERACIONALES**	**20.327.690,13**
401	**Ingresos De Actividades Ordinarias**	**3.084.986,56**
40102	**Prestacion De Servicios**	**1.910.678,67**
4010201	**Alquileres**	**1.432.389,88**
401020101	Alquiler De Oficinas	315.674,74
401020102	Alquiler De Bodegas	-
401020103	Alquiler De Galpon	961.667,51
401020104	Alquiler De Departamentos	-
401020105	Alquiler De Showroom	69.828,64
401020106	Alquiler De Terreno	85.218,99
4010202	**Otras Prestaciones De Servicios**	**478.288,79**
401020202	Servicios de Asesoría Inmobiliaria	478.288,79
40103	**Contratos De Construcción**	**-**
4010301	**Contratos De Construcción**	**-**
401030101	Construcciones	-
40104	**Intereses**	**1.119.947,25**
4010401	**Intereses Financieros**	**41.845,90**
401040101	Intereses y Rendimientos Financieros	41.845,90
4010402	**Otros Intereses**	**1.078.101,35**
401040201	Otros Intereses Generados	1.078.101,35
40105	**Otros Ingresos De Actividades Ordinarias**	**54.360,64**
4010501	**Otros Ingresos Por Reembolso**	**54.360,64**
401050101	Otros Ingresos Por Reembolsos	54.360,64
402	**Otros Ingresos**	**17.242.703,57**
40201	**Otros Ingresos**	**17.242.703,57**
4020101	**Otros Ingresos**	**120.218,43**
402010101	Otros Ingresos No Operacionales	112.315,20
402010102	Utilidad En Venta De Activos	1.275,00
402010103	Dividendos Sociedades Nacionales	6.628,23
4020102	**Ganancias Por Medicion A Valor Razonable**	**3.685.462,45**
402010201	Ganancias Por Medicion A Valor Razonable	3.685.462,45
4020103	**Ganancia Por Metodo Participacion VPP**	**13.437.022,69**
402010301	Ganancia Por Metodo Participacion VPP	13.437.022,69
5	**COSTOS OPERACIONALES**	**-**
501	**Costo De Ventas**	**-**
50104	**(+) Otros Costos Indirectos De Fabricacion**	**-**
5010407	**Otros Costos De Producción**	**-**
501040709	Intereses Pagados A Terceros Relacionadas	-
6	**GASTOS OPERACIONALES**	**3.164.631,59**
601	**Gastos**	**3.164.631,59**
60101	**Gastos De Ventas**	**-**
6010102	**Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)**	**-**
601010202	Aporte Seguridad Social	-
6010105	**Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales**	**-**
601010501	Honorarios Por Servicios Prestados	-
6010118	**Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones**	**-**
601011802	Energia Electrica	-
6010124	**Otros Gastos**	**-**
601012405	Otros Servicios	-
60102	**Gastos Administrativos**	**1.526.399,40**
6010201	**Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones**	**-**
601020101	Sueldos, Salarios, Y Demás Remuneraciones	-
6010202	**Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)**	**-**
601020201	Aporte Al Iess Asumido Por La Compania	-
601020202	Aporte Seguridad Social	-
601020203	Fondo De Reserva	-
6010203	**Beneficios Sociales E Indemnizaciones**	**-**
601020301	Decimo Tercero	-
601020302	Decimo Cuarto	-
601020303	Vacaciones	-
6010205	**Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales**	**143.896,52**
601020501	Honorarios Por Servicios Prestados	143.896,52
6010206	**Remuneraciones A Otros Trabajadores Autónomos**	**21.573,38**
601020601	Trabajos Ocacionales	21.573,38
6010208	**Mantenimiento Y Reparaciones**	**18.024,71**
601020801	Mantenimiento Equipo De Oficina	-
601020802	Mantenimiento Y Reparacion De Edificacion	7.925,99

601020804	Mantenimiento Y Reparacion De Varios	-
601020807	Mantenimiento Activos Intangibles	10.098,72
6010209	**Arrendamiento Operativo**	**11.386,49**
601020901	Arrendamiento Y Alicota De Oficina	800,00
601020902	Arrendamiento Y Alicota De Bodega	10.586,49
6010210	**Comisiones**	**-**
601021001	Comisiones	-
6010213	**Seguros Y Reaseguros (Primas Y Cesiones)**	**16.978,15**
601021301	Seguros Y Reaseguros	16.978,15
6010217	**Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones**	**10.799,23**
601021701	Agua Potable	10.799,23
601021702	Energía Eléctrica	-
601021706	Reembolso de Gastos Servicios Basicos	-
6010218	**Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles**	**41.314,77**
601021801	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	41.314,77
6010219	**Impuestos, Contribuciones Y Otros**	**360.192,20**
601021901	Patente Municipal	26.731,25
601021902	1.5 X Mil Activos Totales	125.079,95
601021903	Contribuciones Super Cias.	94.066,18
601021905	Otros Impuestos	13.765,31
601021908	Impuesto A La Salidas De Divisas	10.325,00
601021911	Plusvalia	-
601021914	Iva Que Se Carga Al Costo	1.434,01
601021915	Multas E Intereses	394,82
601021916	Otras Contribuciones	1.914,83
601021919	Predios Urbanos Y Rurales	86.480,85
601021921	Retenciones Asumidas	-
6010220	**Depreciaciones**	**174.094,92**
601022001	Depreciación Propiedades, Planta Y Equipo	1.800,00
601022002	Depreciación Propiedades De Inversión	145.050,96
601022003	Depreciación Activos Por Derecho De Uso	27.243,96
6010222	**Gasto Deterioro**	**118.000,00**
601022201	Propiedades, Planta Y Equipo	-
601022206	Otros Activos	-
601022207	Inversiones	118.000,00
6010224	**Otros Gastos**	**610.139,03**
601022402	Servicio De Imprenta	-
601022409	Operaciones Bursatiles	74.308,58
601022410	Seguridad Y Vigilancia	730,93
601022412	Otros Servicios	13.691,71
601022413	Otros Gastos	472.903,03
601022415	Gastos No Deducible	-
601022419	Reembolso De Gastos - Intermediario	48.504,78
601022420	Perdida En La Venta De Activos	-
6010225	**Pérdida Por Método Participación VPP**	**-**
601022501	Pérdida Por Método Participación VPP	-
60103	**Gastos Financieros**	**1.627.636,15**
6010301	**Intereses**	**1.490.978,55**
601030101	Interes Bancarios	1.085.073,79
601030102	Interes Pagado A Relacionados	-
601030103	Interes Pagado A No Relacionados	405.904,76
6010302	**Comisiones**	**2.581,43**
601030201	Comisiones Bancarias Locales	-
601030202	Comisiones Bancarias Del Exterior	322,05
601030203	Comisiones Financieras Locales	-
601030205	Servicios Y Costos Bancarios	2.259,38
6010305	**Otros Gastos Financieros**	**134.076,17**
601030501	Otros Gastos Financieros	113.411,10
601030502	Gastos Financieros Activos Por Derecho De Uso	20.665,07
60104	**Otros Gastos**	**10.596,04**
6010402	**Otros**	**10.596,04**
601040201	Otros Egresos No Operacionales	10.596,04

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2026.02.03 17:52:37 -05'00'

Daniel Israel Cárdenas Aviles
Contador General

FORMAPER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 28 DE FEBRERO DE 2026

1	**ACTIVOS**	**166.878.833,30**
101	**Activo Corriente**	**27.068.537,18**
10101	**Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo**	**409.044,44**
1010101	**Efectivo**	**-**
101010101	Caja Chica	-
1010102	**Banco**	**409.044,44**
101010201	Bco Bolivariano Cta Cte 085-501263-6	112.790,12
101010202	Bco Guayaquil Cta Cte #27761500	139.232,03
101010203	Bco BBP BANK Cta Cte #01-302-00671-8	5.358,09
101010204	Bco Produbanco Cta Cte #02006184169	124.380,30
101010205	Bco Pichincha Cta Cte #2100322854	4.259,65
101010206	Banco	-
101010207	Fideicomiso Adm y Pagos Formaper Cta Cte #46153421	23.024,25
1010103	**Depósitos En Tránsito**	**-**
101010301	Depósitos en Tránsito	-
10102	**Activos Financieros**	**4.677.221,13**
1010201	**Inversiones Renta Fija**	**-**
101020101	Depóstitos A Plazo	-
1010202	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados**	**72.880,54**
101020201	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente No Relacionados De Act. Ordinarias Que No Generen Intereses	72.880,54
1010203	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar Cliente Relacionados**	**2.321.860,88**
101020301	Documentos Y Cuentas Por Cobrar Clientes Relacionados De Act. Ordinarias Que Generen Intereses	2.321.860,88
1010204	**Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas**	**720.318,46**
101020401	Otras Cuentas Por Cobrar Relacionadas Locales	720.318,46
1010205	**Otras Cuentas Por Cobrar**	**-**
101020501	Otras Cuentas Por Cobrar Locales	-
1010207	**Activos del Contrato**	**1.562.161,25**
101020701	Activos del Contrato	1.562.161,25
10104	**Servicios Y Otros Pagos Anticipados**	**2.870.745,18**
1010401	**Seguros Pagados Por Anticipado**	**2.758,67**
101040102	Poliza Incendio	2.630,35
101040104	Poliza Equipo Electronico	48,42
101040105	Poliza De Robo	-
101040107	Poliza De Reponsabilidad Civil	-
101040108	Polizas De Fianzas	33,94
101040109	Polizas De Equipos Y Maquinarias	45,96
1010403	**Anticipos A Proveedores**	**2.690.466,95**
101040301	Anticipos A Proveedores	2.690.466,95
1010404	**Otros Anticipos Entregados**	**177.519,56**
101040401	Deposito En Garantia	-
101040402	Gastos Amortizables	-
101040403	Intereses Amortizables	106.983,88
101040408	Comisiones Amortizables	70.535,68
10105	**Activos Por Impuestos Corrientes**	**1.163.130,45**
1010501	**Crédito Tributario A Favor De La Empresa(Iva)**	**864.243,59**
101050101	Impuesto Al Valor Agregado Pagado (Iva)	-
101050105	Credito Tributario A Favor Del Iva	-
101050106	Credito Tributario A Favor Por Retenciones De Iva	29.742,62
101050107	Credito Tributario A Favor Por N/C Desmaterializada	19.665,65
101050108	Impuesto Al Valor Agregado (Iva) Sin Derecho a Credito Tributario	814.835,32
1010502	**Crédito Tributario A Favor De La Empresa(I.R.)**	**188.200,17**
101050201	Retenciones De La Fuente Pagadas	22.046,51
101050202	Credito Tributario A Favor Del Impuesto A La Renta (I.R.)	166.153,66
101050203	Credito Tributario IR Por Plusvalia	-
101050204	Credito Tributario IRU Enajenación Acciones	-
1010503	**Anticipo De Impuesto A La Renta**	**110.686,69**
101050302	Anticipo Utilidades No Distribuidas	110.686,69
10107	**Construcciones En Proceso**	**17.947.535,66**
1010701	**Construcciones En Proceso**	**17.947.535,66**
101070102	Construcciones En Proceso Servicios	17.947.535,66
10108	**Otros Activos Corrientes**	**860,32**
1010801	**Otros Activos Corrientes**	**860,32**
101080101	Otros Activos Corrientes	860,32
102	**Activo No Corriente**	**139.810.296,12**
10201	**Propiedades, Planta Y Equipo**	**73.566.499,87**
1020101	**Terrenos**	**67.499.513,27**
102010101	Terrenos	32.758.041,04

102010102	Terreno A Valor Razonable	34.741.472,23
1020102	**Edificios**	**-**
102010201	Edificios	-
1020104	**Muebles Y Enseres**	**18.000,00**
102010401	Muebles Y Enseres	18.000,00
1020109	**(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta Y Equipo**	**-2.400,00**
102010903	(-) Depreciación Acumulada Muebles Y Enseres	-2.400,00
1020110	**Construcciones En Proceso**	**6.051.386,60**
102011001	Construcciones En Proceso	6.051.386,60
10202	**Propiedades De Inversión**	**14.253.675,17**
1020201	**Terrenos**	**6.050.484,79**
102020101	Terrenos	813.088,34
102020102	Terreno A Valor Razonable	5.237.396,45
1020202	**Edificios**	**9.077.278,04**
102020201	Edificios	9.077.278,04
1020203	**(-) Depreciacion Acumulada De Propiedades De Inversión**	**-874.087,66**
102020301	(-) Depreciacion Acumulada De Propiedades De Inversion	-874.087,66
10203	**Activos Intangibles**	**66.483,25**
1020301	**Otros Intangibles**	**66.483,25**
102030102	Adecuaciones y mejoras en bienes arrendados	66.483,25
10204	**Activos Por Impuestos Diferidos**	**6.468,26**
1020401	**Activos Por Impuestos Diferidos**	**6.468,26**
102040101	Activos Por Impuestos Diferidos	6.468,26
10205	**Activos Financieros No Corrientes**	**3.727.995,93**
1020501	**Documentos Y Cuentas Por Cobrar**	**3.727.995,93**
102050101	Documentos Y Cuentas Por Cobrar L/P Relacionada	3.727.995,93
102050102	Documentos Y Cuentas Por Cobrar L/P No Relacionada	-
10206	**Otros Activos No Corrientes**	**48.189.173,64**
1020601	**Inversiones**	**47.964.317,09**
102060101	Inversiones Subsidiarias	9.716.840,64
102060102	Fideicomiso Mercantil Almax 3	10.067.949,31
102060103	Fideicomiso La Arboleda Quevedo	631.395,00
102060104	Fideicomiso Mercantil Ribera del Buijo	1.433.594,90
102060105	Fideicomiso Mercantil BH	718.217,70
102060106	Fideicomiso Mercantil CB	3.014.200,00
102060107	Fideicomiso Mercantil Jardines del Buijo	2.073.608,97
102060108	Fideicomiso Administración Pink Formaper Milagro	364.079,55
102060110	Fideicomiso Almax 3 BB	-
102060111	Fideicomiso Administración Pink Formaper Pasaje	180.303,96
102060112	Fideicomiso Mercantil Carvayal	-
102060113	Fideicomiso Mercantil Almax Plus	1.000,00
102060114	Fideicomiso Administración Pink Formaper Mi Lote	2.170,80
102060115	Fideicomiso Inmobiliario	-
102060198	(+/-) Metodo Participacion VPP	19.760.956,26
102060199	(-) Deterioro de Inversiones	-
1020602	**Otros Activos No Corrientes**	**224.856,55**
102060201	Otros Activos No Corrientes	36.000,00
102060202	Activos Por Derecho De Uso (L/P)	272.440,09
102060203	Depreciacion Acumulada Activos Por Derecho De Uso (L/P)	-93.083,54
102060204	Deposito En Garantia	9.500,00
2	**PASIVOS**	**105.816.582,76**
201	**Pasivo Corriente**	**23.011.388,08**
20101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar**	**5.350.875,38**
2010101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales**	**5.350.875,38**
201010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar	1.597.165,31
201010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Relacionadas	3.753.510,07
201010108	Cuentas Y Documentos Por Pagar Tarjetas De Credito	200,00
2010102	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Del Exterior**	**-**
201010201	Documentos Por Pagar Del Exterior	-
2010103	**Pasivo Del Contrato**	**-**
201010301	Pasivo Del Contrato	-
20102	**Obligaciones Con Instituciones Financieras**	**7.673.460,76**
2010201	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales**	**6.893.938,42**
201020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales	6.663.923,95
201020102	Intereses Con Instituciones Financieras Locales	230.014,47
2010202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior**	**779.522,34**
201020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior	762.034,70
201020202	Intereses Con Instituciones Financieras Del Exterior	17.487,64
20104	**Porción Corriente De Obligaciones Emitidas**	**1.609.643,88**
2010401	**Obligaciones Emitidas A Corto Plazo**	**1.609.643,88**
201040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas	1.528.583,72

201040102	Intereses De Inversiones Emitidas	81.060,16
20105	**Otras Obligaciones Corrientes**	**27.912,10**
2010501	**Con La Administracion Tributaria**	**27.912,10**
201050101	Impuesto Al Valor Agregado Cobrado (IVA)	-
201050102	Retención de IVA en Compras	-
201050103	Retención de IR en Compras	-
201050108	Obligaciones Tributarias De Iva Y Retenciones	27.912,10
2010502	**Impuesto A La Renta Por Pagar Del Ejercicio**	**-**
201050201	Obligaciones Tributarias Impuesto Renta Ejercio Fiscal	-
2010503	**Otras Obligaciones Con El Iess**	**-**
201050306	Obligaciones Iess Individual Y Patronal	-
2010504	**Otras Obligaciones Corrientes Por Beneficios De Ley A Empleados**	**-**
201050401	Sueldos Por Pagar	-
201050404	Vacaciones	-
201050405	Decimo Tercer Sueldo	-
201050406	Decimo Cuarto Sueldo	-
201050407	Liquidacion De Haberes	-
2010505	**Participación Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio**	**-**
201050501	Participacion Trabajadores Por Pagar Del Ejercicio	-
2010506	**Dividendos Por Pagar**	**-**
201050601	Dividendos Por Pagar	-
20108	**Anticipos Recibidos**	**8.329.835,73**
2010801	**Anticipos Recibidos**	**8.329.835,73**
201080101	Anticipos De Clientes	525.999,16
201080102	Anticipos De Clientes Deposito En Garantia	-
201080103	Anticipos De Clientes A92	3.473.230,94
201080104	Anticipos De Clientes Jardines Del Buijo	29.870,67
201080105	Anticipos De Clientes Jardines Del Buijo 2	344.872,29
201080106	Anticipos De Clientes Almax VLC	3.763.321,43
201080107	Anticipos De Clientes ICON VLC	122.547,48
201080108	Anticipos De Clientes Almax 3 ET 5	2.000,00
201080199	Anticipos Por Identificar	67.993,76
20109	**Otros Pasivos Corrientes**	**19.660,23**
2010901	**Otros Pasivos Corrientes**	**19.660,23**
201090101	Pasivo Por Arrendamiento	19.660,23
202	**Pasivo No Corriente**	**82.805.194,68**
20201	**Cuentas Y Documentos Por Pagar**	**49.923.885,98**
2020101	**Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales**	**43.352.416,40**
202010101	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales (L/P)	12.813.118,72
202010102	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Relacionadas (L/P)	28.961.466,49
202010103	Cuentas Y Documentos Por Pagar Locales Permutas (L/P)	1.577.831,19
2020102	**Pasivo Del Contrato**	**6.571.469,58**
202010201	Pasivo Del Contrato	6.571.469,58
20202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras**	**18.343.227,84**
2020201	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales**	**15.657.504,12**
202020101	Obligaciones Con Instituciones Financieras Locales (L/P)	15.657.504,12
2020202	**Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior**	**2.685.723,72**
202020201	Obligaciones Con Instituciones Financieras Del Exterior (L/P)	2.685.723,72
20203	**Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas**	**-**
2020301	**Cuentas Por Pagar Diversas/Relacionadas Locales**	**-**
202030101	Otras Cuentas Por Pagar Relacionadas Locales (L/P)	-
20204	**Obligaciones Emitidas**	**5.456.665,11**
2020401	**Obligaciones Emitidas**	**5.456.665,11**
202040101	Obligaciones De Inversiones Emitidas (L/P)	5.456.665,11
20205	**Provisiones Por Beneficios A Empleados**	**-**
2020501	**Jubilación Patronal**	**-**
202050101	Jubilacion Patronal	-
2020502	**Otros Beneficios No Corrientes Para Los Empleados**	**-**
202050201	Bonificación Por Desahucio	-
20206	**Pasivo Diferido**	**8.685.368,06**
2020602	**Pasivos Por Impuestos Diferidos**	**8.685.368,06**
202060201	Pasivos Por Impuestos Diferidos	8.685.368,06
20207	**Otros Pasivos No Corrientes**	**396.047,69**
2020701	**Otros Pasivos No Corrientes**	**396.047,69**
202070101	Pasivo Por Arrendamiento (L/P)	186.357,26
202070102	Deposito En Garantia	209.690,43
3	**PATRIMONIO**	**61.062.250,54**
301	**Capital**	**632.995,00**
30101	**Capital Suscrito O Asignado**	**632.995,00**
3010101	**Capital Suscrito O Asignado**	**632.995,00**
301010101	Capital Suscrito O Asignado	632.995,00

304	**Reservas**	**86.810,53**
30401	**Reserva Legal**	**4.268,72**
3040101	**Reserva Legal**	**4.268,72**
304010101	Reserva Legal	4.268,72
30402	**Reservas Facultativa Y Estatutaria**	**82.541,81**
3040201	**Reservas Facultativa Y Estatutaria**	**82.541,81**
304020101	Reservas Facultativa Y Estatutaria	82.541,81
305	**Otros Resultados Integrales**	**29.037.643,35**
30502	**Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo**	**26.056.104,32**
3050201	**Superavit Por Revaluación De Propiedades, Planta Y Equipo**	**26.056.104,32**
305020101	Superavit Por Revaluacion De Propiedades, Planta Y Equipo	26.056.104,32
30504	**Otros Superavit Por Revaluacion**	**-**
3050401	**Otros Superavit Por Revaluacion**	**-**
305040101	Otros Superavit Por Revaluacion	-
30506	**Ganancias Método Participación ORI**	**2.981.539,03**
3050601	**Ganancias Método Participación ORI**	**2.981.539,03**
305060101	Ganancias Método Participación ORI	2.981.539,03
306	**Resultados Acumulados**	**30.663.442,25**
30601	**Ganancias Acumuladas**	**30.716.148,20**
3060101	**Ganancias Acumuladas De Años Anteriores**	**30.716.148,20**
306010101	Ganancias Acumuladas De Años Anteriores	48.495,25
306010102	Ganancias Acumuladas Por Revalorización	27.325.258,41
306010103	Ganancias Acumuladas Método Participación	3.342.394,54
30602	**(-) Pérdidas Acumuladas**	**-52.705,95**
3060201	**(-) Pérdidas Acumuladas De Años Anteriores**	**-52.705,95**
306020101	(-) Perdidas Acumuladas De Años Anteriores	-52.705,95
30607	**Superavit Por Revaluación De Inversiones**	**-**
3060701	**Superavit Por Revaluación De Inversiones**	**-**
306070101	Superavit Por Revaluacion De Inversiones	-
307	**Resultados Del Ejercicio**	**641.359,41**
30701	**Ganancia Neta Del Periodo**	**641.359,41**
3070101	**Ganancia Neta Del Periodo**	**641.359,41**
307010101	Ganancia Neta Del Periodo	641.359,41
307010102	Gasto (Ingreso) Por Impuesto Diferido	-

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2026.02.03 17:52:37 -05'00'

Daniel Israel Cárdenas Aviles
Contador General

FORMAPER S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 28 DE FEBRERO DE 2026

4	**INGRESOS OPERACIONALES**	**1.283.403,50**
401	**Ingresos De Actividades Ordinarias**	**500.656,20**
40102	**Prestacion De Servicios**	**289.529,56**
4010201	**Alquileres**	**288.554,56**
401020101	Alquiler De Oficinas	55.787,64
401020102	Alquiler De Bodegas	-
401020103	Alquiler De Galpon	176.475,06
401020104	Alquiler De Departamentos	-
401020105	Alquiler De Showroom	11.694,88
401020106	Alquiler De Terreno	44.596,98
4010202	**Otras Prestaciones De Servicios**	**975,00**
401020202	Servicios de Asesoría Inmobiliaria	975,00
40103	**Contratos De Construcción**	**-**
4010301	**Contratos De Construcción**	**-**
401030101	Construcciones	-
40104	**Intereses**	**210.970,38**
4010401	**Intereses Financieros**	**47,15**
401040101	Intereses y Rendimientos Financieros	47,15
4010402	**Otros Intereses**	**210.923,23**
401040201	Otros Intereses Generados	210.923,23
40105	**Otros Ingresos De Actividades Ordinarias**	**156,26**
4010501	**Otros Ingresos Por Reembolso**	**156,26**
401050101	Otros Ingresos Por Reembolsos	156,26
402	**Otros Ingresos**	**782.747,30**
40201	**Otros Ingresos**	**782.747,30**
4020101	**Otros Ingresos**	**782.747,30**
402010101	Otros Ingresos No Operacionales	266.738,18
402010102	Utilidad En Venta De Activos	508.957,40
402010103	Dividendos Sociedades Nacionales	7.051,72
4020102	**Ganancias Por Medicion A Valor Razonable**	**-**
402010201	Ganancias Por Medicion A Valor Razonable	-
4020103	**Ganancia Por Metodo Participacion VPP**	**-**
402010301	Ganancia Por Metodo Participacion VPP	-
5	**COSTOS OPERACIONALES**	**-**
501	**Costo De Ventas**	**-**
50104	**(+) Otros Costos Indirectos De Fabricacion**	**-**
5010407	**Otros Costos De Producción**	**-**
501040708	Interes Bancarios	-
501040709	Intereses Pagados A Terceros Relacionadas	-
6	**GASTOS OPERACIONALES**	**642.044,09**
601	**Gastos**	**642.044,09**
60101	**Gastos De Ventas**	**-**
6010102	**Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)**	**-**
601010202	Aporte Seguridad Social	-
6010105	**Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales**	**-**
601010501	Honorarios Por Servicios Prestados	-
6010118	**Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones**	**-**
601011802	Energia Electrica	-
6010124	**Otros Gastos**	**-**
601012405	Otros Servicios	-
60102	**Gastos Administrativos**	**208.090,93**
6010201	**Sueldos, Salarios Y Demás Remuneraciones**	**-**
601020101	Sueldos, Salarios, Y Demás Remuneraciones	-
6010202	**Aportes A La Seguridad Social (Incluido Fondo De Reserva)**	**-**
601020201	Aporte Al Iess Asumido Por La Compania	-
601020202	Aporte Seguridad Social	-
601020203	Fondo De Reserva	-
6010203	**Beneficios Sociales E Indemnizaciones**	**-**
601020301	Decimo Tercero	-
601020302	Decimo Cuarto	-
601020303	Vacaciones	-
6010205	**Honorarios, Comisiones Y Dietas A Personas Naturales**	**16.628,06**
601020501	Honorarios Por Servicios Prestados	16.628,06
6010206	**Remuneraciones A Otros Trabajadores Autónomos**	**10.171,35**
601020601	Trabajos Ocacionales	10.171,35
6010208	**Mantenimiento Y Reparaciones**	**1.683,12**
601020801	Mantenimiento Equipo De Oficina	-

601020802	Mantenimiento Y Reparacion De Edificacion	-
601020804	Mantenimiento Y Reparacion De Varios	-
601020807	Mantenimiento Activos Intangibles	1.683,12
6010209	**Arrendamiento Operativo**	**16.382,52**
601020901	Arrendamiento Y Alicota De Oficina	15.238,48
601020902	Arrendamiento Y Alicota De Bodega	1.144,04
6010210	**Comisiones**	**-**
601021001	Comisiones	-
6010213	**Seguros Y Reaseguros (Primas Y Cesiones)**	**1.914,89**
601021301	Seguros Y Reaseguros	1.914,89
6010217	**Agua, Energía, Luz, Y Telecomunicaciones**	**5.475,26**
601021701	Agua Potable	5.475,26
601021702	Energía Eléctrica	-
601021706	Reembolso de Gastos Servicios Basicos	-
6010218	**Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles**	**609,74**
601021801	Notarios Y Registradores De La Propiedad O Mercantiles	609,74
6010219	**Impuestos, Contribuciones Y Otros**	**115.205,47**
601021901	Patente Municipal	-
601021902	1.5 X Mil Activos Totales	-
601021903	Contribuciones Super Cias.	-
601021905	Otros Impuestos	895,57
601021908	Impuesto A La Salidas De Divisas	4.747,12
601021911	Plusvalia	-
601021914	Iva Que Se Carga Al Costo	45,97
601021915	Multas E Intereses	-
601021916	Otras Contribuciones	-
601021919	Predios Urbanos Y Rurales	109.516,81
601021921	Retenciones Asumidas	-
6010220	**Depreciaciones**	**34.046,51**
601022001	Depreciación Propiedades, Planta Y Equipo	300,00
601022002	Depreciación Propiedades De Inversión	29.205,85
601022003	Depreciación Activos Por Derecho De Uso	4.540,66
6010222	**Gasto Deterioro**	**-**
601022201	Propiedades, Planta Y Equipo	-
601022206	Otros Activos	-
601022207	Inversiones	-
6010224	**Otros Gastos**	**5.974,01**
601022402	Servicio De Imprenta	-
601022409	Operaciones Bursatiles	1.880,96
601022410	Seguridad Y Vigilancia	-
601022412	Otros Servicios	520,00
601022413	Otros Gastos	3.337,86
601022415	Gastos No Deducible	-
601022419	Reembolso De Gastos - Intermediario	235,19
601022420	Perdida En La Venta De Activos	-
6010225	**Pérdida Por Método Participación VPP**	**-**
601022501	Pérdida Por Método Participación VPP	-
60103	**Gastos Financieros**	**431.505,65**
6010301	**Intereses**	**416.048,78**
601030101	Interes Bancarios	290.220,54
601030102	Interes Pagado A Relacionados	25.753,19
601030103	Interes Pagado A No Relacionados	100.075,05
6010302	**Comisiones**	**545,63**
601030201	Comisiones Bancarias Locales	-
601030202	Comisiones Bancarias Del Exterior	-
601030203	Comisiones Financieras Locales	-
601030205	Servicios Y Costos Bancarios	545,63
6010305	**Otros Gastos Financieros**	**14.911,24**
601030501	Otros Gastos Financieros	11.663,85
601030502	Gastos Financieros Activos Por Derecho De Uso	3.247,39
60104	**Otros Gastos**	**2.447,51**
6010402	**Otros**	**2.447,51**
601040201	Otros Egresos No Operacionales	2.447,51

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Eduardo Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2026.02.03 17:52:37 -05'00'

Daniel Israel Cárdenas Aviles
Contador General

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

FORMAPER S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

E S T A D O D E S I T U A C I O N F I N A N C I E R A

					ANÁLISIS VERTICAL				ANÁLISIS HORIZONTAL		
	2022	2023	2024	2025 Preliminar	2022	2023	2024	2025P	2023/2022	2024/2023	2025P/2024
ACTIVOS											
ACTIVO CORRIENTE											
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	570.081	64.876	225.780	340.943	1,01%	0,09%	0,24%	0,21%	-88,62%	248,02%	51,01%
Cuentas por Cobrar Clientes	51.139	23.759	92.984	132.711	0,09%	0,03%	0,10%	0,08%	-53,54%	291,36%	42,73%
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	2.738.999	2.176.886	4.889.679	3.000.478	4,84%	3,10%	5,20%	1,85%	-20,52%	124,62%	-38,64%
Inventarios	0	0	10.679.665	16.528.222	0,00%	0,00%	11,35%	10,19%	0,00%	0,00%	54,76%
Anticipo a Proveedores	971.277	2.358.895	608.867	2.513.348	1,72%	3,36%	0,65%	1,55%	142,87%	-74,19%	312,79%
Impuestos por Recuperar	106.000	447.285	805.196	1.243.557	0,19%	0,64%	0,86%	0,77%	321,97%	80,02%	54,44%
Otros Activos Corrientes	33.459	770.386	21.207	1.043.939	0,06%	1,10%	0,02%	0,64%	2202,48%	-97,25%	4822,61%
Total Activo Corriente	**4.470.955**	**5.842.087**	**17.323.378**	**24.803.196**	**7,90%**	**8,33%**	**18,42%**	**15,29%**	**30,67%**	**196,53%**	**43,18%**
Activo No Corriente											
Propiedades y Equipos	38.736.866	40.205.660	45.169.947	73.397.996	68,40%	57,32%	48,02%	45,24%	3,79%	12,35%	62,49%
Propiedades de Inversión	4.431.681	5.444.707	8.609.011	12.667.022	7,83%	7,76%	9,15%	7,81%	22,86%	58,12%	47,14%
Inversiones en Subsidiarias y Asociadas	7.354.591	18.135.812	22.164.671	47.588.980	12,99%	25,85%	23,56%	29,33%	146,59%	22,21%	114,71%
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	174.300	205.681	530.867	3.485.186	0,31%	0,29%	0,56%	2,15%	18,00%	158,10%	556,51%
Activos por Derecho de Uso	265.629	238.385	211.141	183.897	0,47%	0,34%	0,22%	0,11%	-10,26%	-11,43%	-12,90%
Otros Activos No Corrientes	1.195.000	75.000,00	52.180,00	120.134,63	2,11%	0,11%	0,06%	0,07%	-93,72%	-30,43%	130,23%
Total Activo No Corriente	**52.158.067**	**64.305.245**	**76.737.817**	**137.443.215**	**92,10%**	**91,67%**	**81,58%**	**84,71%**	**23,29%**	**19,33%**	**79,11%**
Total ACTIVOS	**56.629.022**	**70.147.332**	**94.061.195**	**162.246.411**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**23,87%**	**34,09%**	**72,49%**

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

FORMAPER S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

E S T A D O D E S I T U A C I O N F I N A N C I E R A

					ANÁLISIS VERTICAL				ANÁLISIS HORIZONTAL		
	2022	2023	2024	2025 Preliminar	2022	2023	2024	2025P	2023/2022	2024/2023	2025P/2024
PASIVOS											
PASIVO CORRIENTE											
Préstamos con Instituciones Financieras	4.808.576	1.217.410	3.904.114	6.728.048	8,49%	1,74%	4,15%	4,15%	-74,68%	220,69%	72,33%
Emisión de Obligaciones	479.904,00	510.035	508.352	1.779.569	0,85%	0,73%	0,54%	1,10%	6,28%	-0,33%	250,07%
Cuentas por Pagar a Proveedores	238.589	37.373	61.149	1.774.980	0,42%	0,05%	0,07%	1,09%	-84,34%	63,62%	2802,71%
Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas	1.010.192	291.074	4.166.201	3.753.510	1,78%	0,41%	4,43%	2,31%	-71,19%	1331,32%	-9,91%
Pasivos por Arrendamiento	17.716	19.441	21.335	23.413	0,03%	0,03%	0,02%	0,01%	9,74%	9,74%	9,74%
Otros Impuestos por Pagar	23.022	49.148	31.306	68.979	0,04%	0,07%	0,03%	0,04%	113,48%	-36,30%	120,34%
Beneficios a Empleados	11.939	47.474	32.015	0	0,02%	0,07%	0,03%	0,00%	297,64%	-32,56%	-100,00%
Anticipos de Clientes	1.939.621	3.131.513	76.975	7.045.507	3,43%	4,46%	0,08%	4,34%	61,45%	-97,54%	9052,98%
Otros Pasivos Corrientes	0	578.586	2.642.363	0	0,00%	0,82%	2,81%	0,00%	0,00%	356,69%	-100,00%
Total del Pasivo Corriente	**8.529.559**	**5.882.054**	**11.443.810**	**21.174.006**	**15,06%**	**8,39%**	**12,17%**	**13,05%**	**-31,04%**	**94,55%**	**85,03%**
PASIVOS NO CORRIENTES											
Préstamos con Instituciones Financieras	5.096.689	12.000.029	15.978.572	21.957.061	9,00%	17,11%	16,99%	13,53%	135,45%	33,15%	37,42%
Emisión de Obligaciones	2.400.096	1.999.632	1.499.449	5.970.865	4,24%	2,85%	1,59%	3,68%	-16,69%	-25,01%	298,20%
Cuentas por Pagar a Proveedores	3.391.654	1.091.465	2.289.203	14.525.983	5,99%	1,56%	2,43%	8,95%	-67,82%	109,74%	534,54%
Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas	5.569.150	12.057.627	21.938.054	24.115.491	9,83%	17,19%	23,32%	14,86%	116,51%	81,94%	9,93%
Pasivos por Arrendamiento	250.546	231.105	209.770	186.357	0,44%	0,33%	0,22%	0,11%	-7,76%	-9,23%	-11,16%
Beneficio a Empleados	2.066	2.066	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-100,00%	0,00%
Impuesto a la Renta Diferido	6.463.714	6.348.319	7.253.881	8.685.368	11,41%	9,05%	7,71%	5,35%	-1,79%	14,26%	19,73%
Otros Pasivos no Corrientes	0	0	154.598	5.210.389	0,00%	0,00%	0,16%	3,21%	0,00%	0,00%	200,00%
Total del Pasivo No Corriente	**23.173.915**	**33.730.243**	**49.323.527**	**80.651.514**	**40,92%**	**48,08%**	**52,44%**	**49,71%**	**45,55%**	**46,23%**	**63,52%**
Total PASIVOS	**31.703.474**	**39.612.297**	**60.767.337**	**101.825.520**	**55,98%**	**56,47%**	**64,60%**	**62,76%**	**24,95%**	**53,41%**	**67,57%**
PATRIMONIO											
Capital Social	632.995	632.995	642.995	632.995	1,12%	0,90%	0,68%	0,39%	0,00%	1,58%	-1,56%
Reservas	85.978	86.811	86.811	86.811	0,15%	0,12%	0,09%	0,05%	0,97%	0,00%	0,00%
Superávit por Revalúo	19.393.115	19.054.076	21.776.615	26.056.104	34,25%	27,16%	23,15%	16,06%	-1,75%	14,29%	19,65%
Resultados Acumulados	4.813.410	10.761.153	10.787.437	33.644.981	8,50%	15,34%	11,47%	20,74%	123,57%	0,24%	211,89%
Total PATRIMONIO	**24.925.498**	**30.535.035**	**33.293.858**	**60.420.891**	**44,02%**	**43,53%**	**35,40%**	**37,24%**	**22,51%**	**9,03%**	**81,48%**
Total PASIVOS y PATRIMONIO	**56.628.972**	**70.147.332**	**94.061.195**	**162.246.411**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**23,87%**	**34,09%**	**72,49%**

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: ANÁLISIS VERTICAL Y HORIZONTAL

FORMAPER S.A.

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

E S T A D O D E R E S U L T A D O I N T E G R A L

					ANÁLISIS VERTICAL				ANÁLISIS HORIZONTAL		
	2022	2023	2024	2025 Preliminar	2022	2023	2024	2025P	2023/2022	2024/2023	2025P/2024
Ingresos de Actividades Ordinarias	962.856	862.250	1.582.694	3.084.987	100,00%	36,45%	97,03%	15,18%	-10,45%	83,55%	94,92%
Otros Ingresos	0	1.503.573	48.361	17.242.704	0,00%	63,55%	2,97%	84,82%	0,00%	-96,78%	35554,15%
Total Ingresos	**962.856**	**2.365.823**	**1.631.055**	**20.327.690**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	145,71%	-31,06%	1146,29%
Gastos de Administración	636.439	844.096	1.091.955	1.526.399	66,10%	35,68%	66,95%	7,51%	32,63%	29,36%	39,79%
Otros Ingresos	86.327	2.552.237	657.717	0	8,97%	107,88%	40,32%	0,00%	2856,48%	-74,23%	-100,00%
Gastos Financieros	390.345	1.824.808	1.121.641	1.638.232	40,54%	77,13%	68,77%	8,06%	367,49%	-38,53%	46,06%
Total de Gastos	**940.457**	**116.667**	**1.555.879**	**3.164.632**	**97,67%**	**4,93%**	**95,39%**	**15,57%**	**-87,59%**	**1233,61%**	**103,40%**
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias	**22.399**	**2.249.156**	**75.176**	**17.163.059**	**2,33%**	**95,07%**	**4,61%**	**84,43%**	**9941,32%**	**-96,66%**	**22730,50%**
Participación a los Trabajadores	0	0	0	2.574.459	0,00%	0,00%	0,00%	12,66%	0,00%	0,00%	200,00%
Impuesto a las Ganancias	14.071	39.784	48.892	3.647.150	1,46%	1,68%	3,00%	17,94%	182,74%	22,89%	7359,60%
Utilidad Neta del Ejercicio	**8.328**	**2.209.372**	**26.284**	**10.941.450**	**0,86%**	**93,39%**	**1,66%**	**53,83%**	**26429,44%**	**-98,81%**	**41527,80%**
Otro Resultado Integral											
Revalorización de Propiedades	25.857.487	3.578.599	18.164.591								
Baja de Propiedades Revaluadas	0	4.030.651	14.534.539								
Impuesto Diferido	6.464.372	113.013	907.513								
Total Otro Resultado Integral	19.393.115	-339.039	2.722.539								
Resultado Integral del Año	**19.401.443**	**1.870.333**	**2.748.823**								

INDICADORES FINANCIEROS
FORMAPER S.A.

	2022	2023	2024	2025	Febrero 2026
CAPITAL DE TRABAJO (US$)	-4.058.604	-39.967	5.879.568	3.629.190	4.057.149
TOTAL DE ACTIVOS / TOTAL DE PASIVOS	1,79	1,77	1,55	1,59	1,58
ACTIVOS REALES / PASIVOS	1,79	1,77	1,55	1,59	1,58
PRUEBA ACIDA	0,52	0,99	0,58	0,39	0,40
INDICE DE LIQUIDEZ	0,52	0,99	1,51	1,17	1,18
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	1,27	1,30	1,83	1,69	1,73
INDICE DE RENTABILIDAD	0,86%	93,39%	1,61%	53,83%	31,86%
UTILIDAD NETA POR ACCION	0,01	3,49	0,04	17,29	0,65
% COSTO DE VENTAS / VENTAS	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
% MARGEN BRUTO / VENTAS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
% GASTOS / VENTAS	97,67%	4,93%	95,39%	15,57%	50,03%
% MARGEN OPERACIONAL / VENTAS	2,33%	95,07%	4,61%	84,43%	49,97%
ROTACION DE CARTERA (Meses)	0,64	0,12	0,68	0,08	0,68
VOLUMEN DE VENTAS (US$)	962.856	2.365.823	1.631.055	20.327.690	1.283.404
COSTO DE VENTAS (US$)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
COSTOS VARIABLES (US$)	940.457	116.667	1.555.879	3.164.632	642.044
DEUDA TOTAL / ACTIVO TOTAL	0,56	0,56	0,65	0,63	0,63
DEUDA TOTAL / PATRIMONIO	1,27	1,30	1,83	1,69	1,73
DEUDA TOTAL / VENTAS	32,93	16,74	37,26	5,01	82,45
UTILIDAD NETA / ACTIVOS	0,01%	3,15%	0,03%	6,74%	0,25%
UTILIDAD NETA / PATRIMONIO	0,01%	3,15%	0,03%	6,74%	0,25%
UTILIDAD NETA / VENTAS	0,86%	93,39%	1,61%	53,83%	31,86%
INVERSIONES (Inversión en Subsidiarias)	1.053.896	3.419.907	6.776.991	9.716.841	9.716.841
CONTINGENCIAS (como Garante o Codeudor) (*)	2.373.151	3.937.609	21.159.330	51.552.007	50.204.419
CONTINGENCIAS (como Fiador) (**)	3.851.200	6.184.707	4.726.660	13.951.958	13.308.866

Nota:

Datos de los años 2022 al 2024, tomados de los Balances Auditados.

Datos de Diciembre de 2025, tomados de cifras preliminares.

Datos de Febrero 2026, tomados de cifras internas.

(*) Valores en los que el Emisor es Garante o Codeudor de operaciones bancarias de empresas relacionadas del grupo (Ver detalle en la página 333).

(**) El Emisor es Fiador Solidario de las Emisiones de Obligaciones de su relacionada Minutocorp S.A.

ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS

FORMAPER S.A.

Al 28 de Febrero de 2026

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

PRODUCTIVOS.-

Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	409.044,44
Activos Financieros	4.677.221,13
Construcciones En Proceso Corto Plazo	17.947.535,66
Propiedades, Planta Y Equipo, Neto	67.515.113,27
Construcciones En Proceso Largo Plazo	6.051.386,60
Propiedades De Inversión	14.253.675,17
Otros Activos No Corrientes	48.189.173,64
TOTAL ACUMULADO	159.043.149,91

IMPRODUCTIVOS.-

Servicios Y Otros Pagos Anticipados	2.870.745,18
Activos Por Impuestos Corrientes	1.163.130,45
Otros Activos Corrientes	860,32
Activos Intangibles	66.483,25
Activos Por Impuestos Diferidos	6.468,26
Activos Financieros No Corrientes	3.727.995,93
TOTAL ACUMULADO	7.835.683,39

DETALLE DE INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES
FORMAPER S.A.
Al 28 de Febrero de 2026

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

INVERSIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía FORMAPER S.A., no ha realizado Inversiones en Acciones durante el presente ejercicio económico.

ADQUISICIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía FORMAPER S.A., ha realizado Adquisiciones en Activos Fijos, por la suma de US$1'989.513,68 durante el presente ejercicio económico.

ENAJENACIONES.-

Según lo dispuesto en el literal f) del numeral 5, Artículo 12, Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria publicada en el Segundo Suplemento – Registro Oficial No. 22 del 26 de Junio de 2017, se manifiesta que la compañía FORMAPER S.A., no ha efectuado Enajenación alguna de sus Activos durante el presente ejercicio económico.

FORMAPER

CÁLCULO DEL MONTO DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES
FORMAPER S.A.
Al 28 de Febrero de 2026

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Total de Activos		$166.878.833,30
(-) Activos o Impuestos Diferidos		$6.468,26
(-) Activos Gravados: Propiedad, Planta y Equipo		$65.000.047,44
(-) Activos en Litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren		$0,00
(-) Derechos Fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros (Fideicomisos de Garantía)		$0,00
(-) Cuentas y Doc. por Cobrar provenientes de Derechos Fiduciarios a cualquier título en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados		$0,00
(-) Valores Renta Fija		$6.985.248,83
Primera Emisión de Obligaciones	$1.499.448,83	
Segunda Emisión de Obligaciones	$5.485.800,00	
(-) Cuentas por Cobrar con Compañías Relacionadas originadas por conceptos Ajenos a su objeto social		$3.194.667,85
(-) Inversiones en Acciones		$9.716.840,64
SUBTOTAL		$81.975.560,28
CUPO DE EMISION (80%)		**$65.580.448,22**

Nota: De auerdo a lo indicado en el Artículo 9 del Capítulo I “Disposiciones Comunes a la Oferta Pública de Valores”, Título II “Oferta Pública y Emisiones de Valores de Inscripción Genérica”, Libro II “Mercado de Valores” de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, CERTIFICO que la empresa no es aceptante de facturas comerciales negociables.

CARLOS ANDRES CONCHA NEME

Firmado digitalmente por CARLOS ANDRES CONCHA NEME
Fecha: 2026.03.27 09:48:57 -05'00'

Sr. Carlos Andres Concha Neme
Apoderado Especial

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2026					2027				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL										
Ingresos por Prestación de Servicios y Otros Ingresos	722.529	972.001	850.584	848.371	**3.393.485**	758.655	1.020.601	893.113	890.790	**3.563.159**
Costo de Ventas	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Utilidad Bruta en Ventas	722.529	972.001	850.584	848.371	**3.393.485**	758.655	1.020.601	893.113	890.790	**3.563.159**
Gastos Operacionales:										
Gastos de Administración y Otros	151.731	204.120	178.623	178.158	**712.632**	159.318	214.326	187.554	187.066	**748.263**
Gastos de Depreciación y Amortización	36.126	48.600	42.529	42.419	**169.674**	37.933	51.030	44.656	44.539	**178.158**
Gastos Financieros	469.644	631.801	552.880	551.441	**2.205.765**	493.126	663.391	580.524	579.013	**2.316.054**
Total de Gastos	**657.501**	**884.521**	**774.032**	**772.018**	3.088.072	**690.376**	**928.747**	**812.733**	**810.619**	3.242.475
Utilidad Antes de Impuestos	65.028	87.480	76.553	76.353	**305.414**	68.279	91.854	80.380	80.171	**320.684**
Participación Trabajadores	9.754	13.122	11.483	11.453	**45.812**	10.242	13.778	12.057	12.026	**48.103**
Impuesto a la Renta	13.818	18.590	16.267	16.225	**64.900**	14.509	19.519	17.081	17.036	**68.145**
Resultado del Ejercicio	41.455	55.769	48.802	48.675	**194.701**	43.528	58.557	51.242	51.109	**204.436**

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2028					2029				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL										
Ingresos por Prestación de Servicios y Otros Ingresos	796.588	1.071.631	937.769	935.329	**3.741.317**	836.418	1.125.212	984.658	982.096	**3.928.383**
Costo de Ventas	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Utilidad Bruta en Ventas	796.588	1.071.631	937.769	935.329	**3.741.317**	836.418	1.125.212	984.658	982.096	**3.928.383**
Gastos Operacionales:										
Gastos de Administración y Otros	167.284	225.042	196.932	196.419	**785.677**	175.648	236.295	206.778	206.240	**824.960**
Gastos de Depreciación y Amortización	39.829	53.582	46.888	46.766	**187.066**	41.821	56.261	49.233	49.105	**196.419**
Gastos Financieros	517.782	696.560	609.550	607.964	**2.431.856**	543.671	731.388	640.027	638.362	**2.553.449**
Total de Gastos	**724.895**	**975.184**	**853.370**	**851.150**	**3.404.599**	**761.140**	**1.023.943**	**896.038**	**893.707**	**3.574.829**
Utilidad Antes de Impuestos	71.693	96.447	84.399	84.180	**336.719**	75.278	101.269	88.619	88.389	**353.554**
Participación Trabajadores	10.754	14.467	12.660	12.627	**50.508**	11.292	15.190	13.293	13.258	**53.033**
Impuesto a la Renta	15.235	20.495	17.935	17.888	**71.553**	15.996	21.520	18.832	18.783	**75.130**
Resultado del Ejercicio	45.704	61.485	53.805	53.665	**214.658**	47.989	64.559	56.495	56.348	**225.391**

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2030					2031				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL										
Ingresos por Prestación de Servicios y Otros Ingresos	878.238	1.181.473	1.033.890	1.031.201	**4.124.802**	922.150	1.240.547	1.085.585	1.082.761	**4.331.043**
Costo de Ventas	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Utilidad Bruta en Ventas	878.238	1.181.473	1.033.890	1.031.201	**4.124.802**	922.150	1.240.547	1.085.585	1.082.761	**4.331.043**
Gastos Operacionales:										
Gastos de Administración y Otros	184.430	248.109	217.117	216.552	**866.209**	193.652	260.515	227.973	227.380	**909.519**
Gastos de Depreciación y Amortización	43.912	59.074	51.695	51.560	**206.240**	46.108	62.027	54.279	54.138	**216.552**
Gastos Financieros	570.855	767.957	672.029	670.280	**2.681.122**	599.398	806.355	705.630	703.794	**2.815.178**
Total de Gastos	**799.197**	**1.075.140**	**940.840**	**938.393**	**3.753.570**	**839.157**	**1.128.897**	**987.882**	**985.312**	**3.941.249**
Utilidad Antes de Impuestos	79.041	106.333	93.050	92.808	**371.232**	82.994	111.649	97.703	97.448	**389.794**
Participación Trabajadores	11.856	15.950	13.958	13.921	**55.685**	12.449	16.747	14.655	14.617	**58.469**
Impuesto a la Renta	16.796	22.596	19.773	19.722	**78.887**	17.636	23.725	20.762	20.708	**82.831**
Resultado del Ejercicio	50.389	67.787	59.319	59.165	**236.661**	52.908	71.176	62.285	62.123	**248.494**

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2032					2033				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL										
Ingresos por Prestación de Servicios y Otros Ingresos	968.258	1.302.574	1.139.864	1.136.899	**4.547.595**	1.016.671	1.367.703	1.196.857	1.193.744	**4.774.974**
Costo de Ventas	-	-	-	-	**-**	-	-	-	-	**-**
Utilidad Bruta en Ventas	968.258	1.302.574	1.139.864	1.136.899	**4.547.595**	1.016.671	1.367.703	1.196.857	1.193.744	**4.774.974**
Gastos Operacionales:										
Gastos de Administración y Otros	203.334	273.541	239.371	238.749	**954.995**	213.501	287.218	251.340	250.686	**1.002.745**
Gastos de Depreciación y Amortización	48.413	65.129	56.993	56.845	**227.380**	50.834	68.385	59.843	59.687	**238.749**
Gastos Financieros	629.368	846.673	740.912	738.984	**2.955.937**	660.836	889.007	777.957	775.933	**3.103.733**
Total de Gastos	**881.115**	**1.185.342**	**1.037.276**	**1.034.578**	**4.138.311**	**925.170**	**1.244.609**	**1.089.140**	**1.086.307**	**4.345.227**
Utilidad Antes de Impuestos	87.143	117.232	102.588	102.321	**409.284**	91.500	123.093	107.717	107.437	**429.748**
Participación Trabajadores	13.071	17.585	15.388	15.348	**61.393**	13.725	18.464	16.158	16.116	**64.462**
Impuesto a la Renta	18.518	24.912	21.800	21.743	**86.973**	19.444	26.157	22.890	22.830	**91.321**
Resultado del Ejercicio	55.554	74.735	65.400	65.230	**260.918**	58.331	78.472	68.670	68.491	**273.964**

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2026					2027				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE EFECTIVO										
Actividades de Operación										
Ingresos Operativos	722.529	972.001	850.584	848.371	3.393.485	758.655	1.020.601	893.113	890.790	3.563.159
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.728.472	-	-	-	2.728.472	-	-	-	-	-
Pagos Operativos (Empleados y Gastos Generales)	151.731	204.120	178.623	178.158	712.632	159.318	214.326	187.554	187.066	748.263
Total Actividades de Operación	3.299.269	767.881	671.962	670.213	5.409.325	599.338	806.275	705.560	703.724	2.814.896
Actividades de Inversión										
Adquisición y Compra de Activos	1.989.514	-	-	-	1.989.514					-
Actividades de Financiamiento										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	-	14.000.000	-	-	14.000.000					
Ingresos 1er. Papel Comercial	-	4.000.000	-	-	4.000.000	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento	775.687	-	-	-	775.687	-	-	-	-	-
Pago de Operaciones Bancarias	1.856.490	1.856.490	1.856.490	1.856.490	7.425.959	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Pago Capital 1PC	-	-	-	-	-	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Pago de Capital+ Intereses 1EO	158.784	155.970	152.156	150.343	617.253	147.529	144.716	141.902	139.089	573.236
Pago de Capital+ Intereses 2EO	-	784.200	-	761.061	1.545.261	-	737.922	-	714.783	1.452.705
Pago de Capital+ Intereses 3EO	-	-	1.103.667	1.085.922	2.189.588	1.068.177	1.050.432	1.032.687	1.014.942	4.166.237
Total Actividades de Financiamiento	(1.239.586)	15.203.340	(3.112.313)	(3.853.815)	6.997.627	(2.132.867)	(2.850.231)	(2.091.750)	(2.785.975)	(9.860.823)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes	70.170	15.971.221	(2.440.351)	(3.183.602)	10.417.438	(1.533.530)	(2.043.956)	(1.386.191)	(2.082.251)	(7.045.928)
Equivalentes al Efvo. al principio del periodo	340.943	411.113	16.382.334	13.941.982	340.943	10.758.381	9.224.851	7.180.895	5.794.704	10.758.381
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	411.113	16.382.334	13.941.982	10.758.381	10.758.381	9.224.851	7.180.895	5.794.704	3.712.453	3.712.453

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2028					2029				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE EFECTIVO										
Actividades de Operación										
Ingresos Operativos	796.588	1.071.631	937.769	935.329	3.741.317	836.418	1.125.212	984.658	982.096	3.928.383
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos Operativos (Empleados y Gastos Generales)	167.284	225.042	196.932	196.419	785.677	175.648	236.295	206.778	206.240	824.960
Total Actividades de Operación	629.305	846.588	740.838	738.910	2.955.641	660.770	888.918	777.879	775.856	3.103.423
Actividades de Inversión										
Adquisición y Compra de Activos					-					-
Actividades de Financiamiento										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones										
Ingresos 1er. Papel Comercial										
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento	-	3.500.000	1.200.000	2.000.000	6.700.000	1.200.000	1.600.000	700.000	1.300.000	4.800.000
Pago de Operaciones Bancarias	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Pago Capital 1PC	-	4.000.000	-	-	4.000.000					
Pago de Capital+ Intereses 1EO	73.527	72.126	70.724	69.322	285.699	67.920	66.519	65.117	64.413	263.970
Pago de Capital+ Intereses 2EO	-	691.644	-	668.505	1.360.149	-	645.366	-	622.227	1.267.593
Pago de Capital+ Intereses 3EO	997.197	979.452	961.707	943.962	3.882.317	926.217	910.338	501.951	492.953	2.831.459
Total Actividades de Financiamiento	(1.987.885)	(3.160.383)	(749.592)	(598.950)	(6.496.810)	(711.298)	(939.384)	(784.230)	(796.755)	(3.231.667)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes	(1.358.581)	(2.313.794)	(8.754)	139.960	(3.541.169)	(50.529)	(50.467)	(6.350)	(20.899)	(128.244)
Equivalentes al Efvo. al principio del periodo	3.712.453	2.353.872	40.078	31.324	3.712.453	171.284	120.755	70.289	63.938	171.284
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	2.353.872	40.078	31.324	171.284	171.284	120.755	70.289	63.938	43.039	43.039

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2030					2031				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE EFECTIVO										
Actividades de Operación										
Ingresos Operativos	878.238	1.181.473	1.033.890	1.031.201	4.124.802	922.150	1.240.547	1.085.585	1.082.761	4.331.043
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos Operativos (Empleados y Gastos Generales)	184.430	248.109	217.117	216.552	866.209	193.652	260.515	227.973	227.380	909.519
Total Actividades de Operación	693.808	933.364	816.773	814.648	3.258.594	728.499	980.032	857.612	855.381	3.421.524
Actividades de Inversión										
Adquisición y Compra de Activos					-					-
Actividades de Financiamiento										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones										
Ingresos 1er. Papel Comercial										
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento	800.000	1.000.000	500.000	1.300.000	3.600.000	500.000	600.000	300.000	500.000	1.900.000
Pago de Operaciones Bancarias	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Pago Capital 1PC										
Pago de Capital+ Intereses 1EO										
Pago de Capital+ Intereses 2EO	-	599.088	-	575.949	1.175.037	-	252.810	-	243.171	495.981
Pago de Capital+ Intereses 3EO	483.954	474.956	465.957	456.959	1.881.826	447.960	438.962	196.630	192.882	1.276.434
Total Actividades de Financiamiento	(601.116)	(991.205)	(883.119)	(650.069)	(3.125.509)	(865.122)	(1.008.933)	(813.791)	(853.214)	(3.541.060)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes	92.693	(57.842)	(66.345)	164.579	133.085	(136.623)	(28.901)	43.821	2.167	(119.537)
Equivalentes al Efvo. al principio del periodo	43.039	135.732	77.890	11.545	43.039	176.124	39.501	10.600	54.421	176.124
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	135.732	77.890	11.545	176.124	176.124	39.501	10.600	54.421	56.588	56.588

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2032					2033				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE EFECTIVO										
Actividades de Operación										
Ingresos Operativos	968.258	1.302.574	1.139.864	1.136.899	4.547.595	1.016.671	1.367.703	1.196.857	1.193.744	4.774.974
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos Operativos (Empleados y Gastos Generales)	203.334	273.541	239.371	238.749	954.995	213.501	287.218	251.340	250.686	1.002.745
Total Actividades de Operación	764.924	1.029.033	900.493	898.150	3.592.600	803.170	1.080.485	945.517	943.057	3.772.230
Actividades de Inversión										
Adquisición y Compra de Activos					-					-
Actividades de Financiamiento										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones										
Ingresos 1er. Papel Comercial										
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento										
Pago de Operaciones Bancarias										
Pago Capital 1PC										
Pago de Capital+ Intereses 1EO										
Pago de Capital+ Intereses 2EO	-	233.532	-	225.093	458.625					
Pago de Capital+ Intereses 3EO	189.133	185.385	181.636	177.888	734.041	174.139	172.257	-	-	346.396
Total Actividades de Financiamiento	(189.133)	(418.917)	(181.636)	(402.981)	(1.192.666)	(174.139)	(172.257)	-	-	(346.396)
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes	575.791	610.117	718.857	495.169	2.399.934	629.031	908.228	945.517	943.057	3.425.834
Equivalentes al Efvo. al principio del periodo	56.588	632.378	1.242.495	1.961.352	56.588	2.456.521	3.085.552	3.993.780	4.939.297	2.456.521
Equivalentes al Efvo. al final del periodo	632.378	1.242.495	1.961.352	2.456.521	2.456.521	3.085.552	3.993.780	4.939.297	5.882.355	5.882.355

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2026					2027				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA										
Saldo Inicial de Caja	340.943	411.113	16.382.334	13.941.982	340.943	10.758.381	9.224.851	7.180.895	5.794.704	10.758.381
Ingresos Operacionales										
Cobros de las Ventas y Otros	3.451.001	972.001	850.584	848.371	6.121.957	758.655	1.020.601	893.113	890.790	3.563.159
Egresos Operacionales										
Gastos Administrativos y Ventas	151.731	204.120	178.623	178.158	712.632	159.318	214.326	187.554	187.066	748.263
Flujo Operacional, Neto	3.640.212	1.178.993	17.054.295	14.612.196	5.750.268	11.357.718	10.031.126	7.886.454	6.498.428	13.573.277
Otros no Operacionales										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	-	14.000.000	-	-	14.000.000	-	-	-	-	-
Ingresos 1er. Papel Comercial	-	4.000.000	-	-	4.000.000	-	4.000.000	-	-	4.000.000
Otrs Ingresos No Operacionales	775.687	-	-	-	775.687	-	-	-	-	-
Pagos Mercado de Valores (k+i)	158.784	940.170	1.255.823	1.997.326	4.352.102	1.215.706	5.933.070	1.174.589	1.868.813	10.192.178
Pagos Obligaciones Financieras	1.856.490	1.856.490	1.856.490	1.856.490	7.425.959	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Total No Operacionales	(1.239.586)	15.203.340	(3.112.313)	(3.853.815)	6.997.627	(2.132.867)	(2.850.231)	(2.091.750)	(2.785.975)	(9.860.823)
Inversiones										
Activo Fijo (Total)	1.989.514	-	-	-	1.989.514	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caja	411.113	16.382.334	13.941.982	10.758.381	10.758.381	9.224.851	7.180.895	5.794.704	3.712.453	3.712.453

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2028					2029				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA										
Saldo Inicial de Caja	3.712.453	2.353.872	40.078	31.324	3.712.453	171.284	120.755	70.289	63.938	171.284
Ingresos Operacionales										
Cobros de las Ventas y Otros	796.588	1.071.631	937.769	935.329	3.741.317	836.418	1.125.212	984.658	982.096	3.928.383
Egresos Operacionales										
Gastos Administrativos y Ventas	167.284	225.042	196.932	196.419	785.677	175.648	236.295	206.778	206.240	824.960
Flujo Operacional, Neto	4.341.758	3.200.461	780.916	770.234	6.668.094	832.054	1.009.673	848.168	839.794	3.274.707
Otros no Operacionales										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos 1er. Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otrs Ingresos No Operacionales	-	3.500.000	1.200.000	2.000.000	6.700.000	1.200.000	1.600.000	700.000	1.300.000	4.800.000
Pagos Mercado de Valores (k+i)	1.070.724	5.743.221	1.032.430	1.681.789	9.528.164	994.137	1.622.223	567.068	1.179.593	4.363.022
Pagos Obligaciones Financieras	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Total No Operacionales	(1.987.885)	(3.160.383)	(749.592)	(598.950)	(6.496.810)	(711.298)	(939.384)	(784.230)	(796.755)	(3.231.667)
Inversiones										
Activo Fijo (Total)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caja	2.353.872	40.078	31.324	171.284	171.284	120.755	70.289	63.938	43.039	43.039

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2030					2031				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA										
Saldo Inicial de Caja	43.039	135.732	77.890	11.545	43.039	176.124	39.501	10.600	54.421	176.124
Ingresos Operacionales										
Cobros de las Ventas y Otros	878.238	1.181.473	1.033.890	1.031.201	4.124.802	922.150	1.240.547	1.085.585	1.082.761	4.331.043
Egresos Operacionales										
Gastos Administrativos y Ventas	184.430	248.109	217.117	216.552	866.209	193.652	260.515	227.973	227.380	909.519
Flujo Operacional, Neto	736.848	1.069.096	894.664	826.194	3.301.633	904.623	1.019.533	868.212	909.802	3.597.648
Otros no Operacionales										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos 1er. Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otrs Ingresos No Operacionales	800.000	1.000.000	500.000	1.300.000	3.600.000	500.000	600.000	300.000	500.000	1.900.000
Pagos Mercado de Valores (k+i)	483.954	1.074.044	465.957	1.032.908	3.056.863	447.960	691.772	196.630	436.053	1.772.415
Pagos Obligaciones Financieras	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646	917.161	917.161	917.161	917.161	3.668.646
Total No Operacionales	(601.116)	(991.205)	(883.119)	(650.069)	(3.125.509)	(865.122)	(1.008.933)	(813.791)	(853.214)	(3.541.060)
Inversiones										
Activo Fijo (Total)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caja	135.732	77.890	11.545	176.124	176.124	39.501	10.600	54.421	56.588	56.588

FORMAPER S.A.

PROYECTADO TRIMESTRAL

EN US$

	2032					2033				
	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total	Ene-Mzo	Abr-Jun	Jul-Sep	Oct-Dic	Total
FLUJO DE CAJA										
Saldo Inicial de Caja	56.588	632.378	1.242.495	1.961.352	56.588	2.456.521	3.085.552	3.993.780	4.939.297	2.456.521
Ingresos Operacionales										
Cobros de las Ventas y Otros	968.258	1.302.574	1.139.864	1.136.899	4.547.595	1.016.671	1.367.703	1.196.857	1.193.744	4.774.974
Egresos Operacionales										
Gastos Administrativos y Ventas	203.334	273.541	239.371	238.749	954.995	213.501	287.218	251.340	250.686	1.002.745
Flujo Operacional, Neto	821.511	1.661.412	2.142.988	2.859.502	3.649.188	3.259.691	4.166.037	4.939.297	5.882.355	6.228.751
Otros no Operacionales										
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos 1er. Papel Comercial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otrs Ingresos No Operacionales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagos Mercado de Valores (k+i)	189.133	418.917	181.636	402.981	1.192.666	174.139	172.257	-	-	346.396
Pagos Obligaciones Financieras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total No Operacionales	(189.133)	(418.917)	(181.636)	(402.981)	(1.192.666)	(174.139)	(172.257)	-	-	(346.396)
Inversiones										
Activo Fijo (Total)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caja	632.378	1.242.495	1.961.352	2.456.521	2.456.521	3.085.552	3.993.780	4.939.297	5.882.355	5.882.355

TABLA DE AMORTIZACION Y PAGOS REFERENCIAL

Clase 3 años

Fecha de Venta: 30/04/2026
Monto Total: $ 4.666.666,00
Tasa: Fija 9,00%
Capital: Trimestrales
Intereses Trimestrales

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Saldo Capital Insoluto	Pago de Intereses	Porcentaje %
1	30/07/2026	$ 388.733,28	$ 4.666.666,00	$ 104.999,99	8,33%
2	30/10/2026	$ 388.733,28	$ 4.277.932,72	$ 96.253,49	8,33%
3	30/01/2027	$ 388.733,28	$ 3.889.199,44	$ 87.506,99	8,33%
4	30/04/2027	$ 388.733,28	$ 3.500.466,17	$ 78.760,49	8,33%
5	30/07/2027	$ 388.733,28	$ 3.111.732,89	$ 70.013,99	8,33%
6	30/10/2027	$ 388.733,28	$ 2.722.999,61	$ 61.267,49	8,33%
7	30/01/2028	$ 388.733,28	$ 2.334.266,33	$ 52.520,99	8,33%
8	30/04/2028	$ 388.733,28	$ 1.945.533,06	$ 43.774,49	8,33%
9	30/07/2028	$ 388.733,28	$ 1.556.799,78	$ 35.027,99	8,33%
10	30/10/2028	$ 388.733,28	$ 1.168.066,50	$ 26.281,50	8,33%
11	30/01/2029	$ 388.733,28	$ 779.333,22	$ 17.535,00	8,33%
12	30/04/2029	$ 390.599,92	$ 390.599,92	$ 8.788,50	8,37%
		$ 4.666.666,00		$ 682.730,91	100,00%

TABLA DE AMORTIZACION Y PAGOS REFERENCIAL

Clase 5 años

Fecha de Venta: 30/04/2026
Monto Total: $ 4.666.666,00
Tasa: Fija 9,00%
Capital: Trimestrales
Intereses Trimestrales

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Saldo Capital Insoluto	Pago de Intereses	Porcentaje %
1	30/07/2026	$ 233.333,30	$ 4.666.666,00	$ 104.999,99	5,00%
2	30/10/2026	$ 233.333,30	$ 4.433.332,70	$ 99.749,99	5,00%
3	30/01/2027	$ 233.333,30	$ 4.199.999,40	$ 94.499,99	5,00%
4	30/04/2027	$ 233.333,30	$ 3.966.666,10	$ 89.249,99	5,00%
5	30/07/2027	$ 233.333,30	$ 3.733.332,80	$ 83.999,99	5,00%
6	30/10/2027	$ 233.333,30	$ 3.499.999,50	$ 78.749,99	5,00%
7	30/01/2028	$ 233.333,30	$ 3.266.666,20	$ 73.499,99	5,00%
8	30/04/2028	$ 233.333,30	$ 3.033.332,90	$ 68.249,99	5,00%
9	30/07/2028	$ 233.333,30	$ 2.799.999,60	$ 62.999,99	5,00%
10	30/10/2028	$ 233.333,30	$ 2.566.666,30	$ 57.749,99	5,00%
11	30/01/2029	$ 233.333,30	$ 2.333.333,00	$ 52.499,99	5,00%
12	30/04/2029	$ 233.333,30	$ 2.099.999,70	$ 47.249,99	5,00%
13	30/07/2029	$ 233.333,30	$ 1.866.666,40	$ 41.999,99	5,00%
14	30/10/2029	$ 233.333,30	$ 1.633.333,10	$ 36.749,99	5,00%
15	30/01/2030	$ 233.333,30	$ 1.399.999,80	$ 31.500,00	5,00%
16	30/04/2030	$ 233.333,30	$ 1.166.666,50	$ 26.250,00	5,00%
17	30/07/2030	$ 233.333,30	$ 933.333,20	$ 21.000,00	5,00%
18	30/10/2030	$ 233.333,30	$ 699.999,90	$ 15.750,00	5,00%
19	30/01/2031	$ 233.333,30	$ 466.666,60	$ 10.500,00	5,00%
20	30/04/2031	$ 233.333,30	$ 233.333,30	$ 5.250,00	5,00%
		$ 4.666.666,00		$ 1.102.499,86	100,00%

TABLA DE AMORTIZACION Y PAGOS REFERENCIAL

Clase 7 años

Fecha de Venta: 30/04/2026
Monto Total: $ 4.666.668,00
Tasa: Fija 9,00%
Capital: Trimestrales
Intereses Trimestrales

Numero de Periodo	Vencimiento del Cupon	Pago de Capital	Saldo Capital Insoluto	Pago de Intereses	Porcentaje %
1	30/07/2026	$ 166.600,05	$ 4.666.668,00	$ 105.000,03	3,57%
2	30/10/2026	$ 166.600,05	$ 4.500.067,95	$ 101.251,53	3,57%
3	30/01/2027	$ 166.600,05	$ 4.333.467,90	$ 97.503,03	3,57%
4	30/04/2027	$ 166.600,05	$ 4.166.867,86	$ 93.754,53	3,57%
5	30/07/2027	$ 166.600,05	$ 4.000.267,81	$ 90.006,03	3,57%
6	30/10/2027	$ 166.600,05	$ 3.833.667,76	$ 86.257,52	3,57%
7	30/01/2028	$ 166.600,05	$ 3.667.067,71	$ 82.509,02	3,57%
8	30/04/2028	$ 166.600,05	$ 3.500.467,67	$ 78.760,52	3,57%
9	30/07/2028	$ 166.600,05	$ 3.333.867,62	$ 75.012,02	3,57%
10	30/10/2028	$ 166.600,05	$ 3.167.267,57	$ 71.263,52	3,57%
11	30/01/2029	$ 166.600,05	$ 3.000.667,52	$ 67.515,02	3,57%
12	30/04/2029	$ 166.600,05	$ 2.834.067,48	$ 63.766,52	3,57%
13	30/07/2029	$ 166.600,05	$ 2.667.467,43	$ 60.018,02	3,57%
14	30/10/2029	$ 166.600,05	$ 2.500.867,38	$ 56.269,52	3,57%
15	30/01/2030	$ 166.600,05	$ 2.334.267,33	$ 52.521,02	3,57%
16	30/04/2030	$ 166.600,05	$ 2.167.667,29	$ 48.772,51	3,57%
17	30/07/2030	$ 166.600,05	$ 2.001.067,24	$ 45.024,01	3,57%
18	30/10/2030	$ 166.600,05	$ 1.834.467,19	$ 41.275,51	3,57%
19	30/01/2031	$ 166.600,05	$ 1.667.867,14	$ 37.527,01	3,57%
20	30/04/2031	$ 166.600,05	$ 1.501.267,10	$ 33.778,51	3,57%
21	30/07/2031	$ 166.600,05	$ 1.334.667,05	$ 30.030,01	3,57%
22	30/10/2031	$ 166.600,05	$ 1.168.067,00	$ 26.281,51	3,57%
23	30/01/2032	$ 166.600,05	$ 1.001.466,95	$ 22.533,01	3,57%
24	30/04/2032	$ 166.600,05	$ 834.866,91	$ 18.784,51	3,57%
25	30/07/2032	$ 166.600,05	$ 668.266,86	$ 15.036,00	3,57%
26	30/10/2032	$ 166.600,05	$ 501.666,81	$ 11.287,50	3,57%
27	30/01/2033	$ 166.600,05	$ 335.066,76	$ 7.539,00	3,57%
28	30/04/2033	$ 168.466,65	$ 168.466,65	$ 3.790,50	3,61%
		$ 4.666.668,00		$ 1.523.067,44	100,00%

PREMISAS DE PROYECCIONES

Considerando las ventas de la compañía a la fecha, para finales de este 2026, la proyección de ventas es de US$3.39 millones.

Para los periodos interanuales desde el año 2027 al 2033, se ha considerando un incremento del 5% interanual en los ingresos de la empresa.

Otras premisas importantes de mencionar, se basa en el hecho de considerar un ahorro de costos o al menos mantenerlos en valores parecidos a la actualidad: austeridad en gastos operativos, reestructuras funcionales para mantener los gastos fijos en valores absolutos (21% en gastos de Administración y Generales y 65% en gastos Financieros. Total 86%). Los cargos financieros resultan del flujo proyectado, que incluyen los préstamos a instituciones bancarias y la emisión de obligaciones. Se calcula en un 15% la Participación de trabajadores de las utilidades; y el Impuesto a la renta se lo calcula en un 25%.

Se estima que para mediados del presente año, la empresa reciba un desembolso de US$18 millones a través del Mercado de Valores. Se estiman ingresos por préstamos bancarios entre el año 2028 y 2031 y los pagos financieros se proyectan en base a tablas de amortización y no se asumen refinanciamientos de operaciones financieras.

PANDZIC & ASOCIADOS
ESTUDIO JURÍDICO

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Ab. Radmila Pandzic Arapov, por los derechos que represento del **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en mi calidad de Presidenta, de conformidad con lo estipulado la letra p), numeral 4), del Art. 12, de la Sección I, del Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, declaro bajo juramento, que mi representada la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A**., no está incurso en las prohibiciones del Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y del Art. 2 de la Sección I, Capítulo I, Título XV del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.22 del día 26 de Junio del 2017, respecto de la **emisión de obligaciones** que efectúa la compañía **FORMAPER S.A.**

Guayaquil, marzo 24 del 2026.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV

Firmado digitalmente por RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV
Fecha: 2026.03.30 15:25:41 -05'00'

Ab. Radmila Pandzic Arapov

Presidenta

Av. Del Bombero km 6.5, La vista de San Eduardo, Edificio 100, Piso 4 Of. 410-411
Telefax: (593-4) 6006489- 6000985

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO
TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO - FORMAPER S.A.

Quito - Ecuador
Sesión de Comité No. 062/2026, del 30 de marzo de 2026
Información Financiera cortada al 28 de febrero de 2026

Analista: Ing. Juliana Pacheco
juliana.pacheco@classrating.ec
www.classinternationalrating.com

FORMAPER S.A., es una sociedad ecuatoriana cuyo objetivo es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Nueva

Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 062/2026 del 30 de marzo de 2026 decidió otorgar la calificación de **"AAA-" (Triple A menos)** a la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A., por un monto de hasta catorce millones de dólares (USD 14´000.000,00).

Categoría AAA: "Corresponde a los valores cuya evaluación de emisores, y garantes en caso de haberlos, determina una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, con una capacidad suficiente para responder, incluso ante circunstancias exógenas"

"A las categorías se pueden asignar los signos (+) o (–) para indicar su posición relativa dentro de la misma categoría. La gradación de las categorías de calificación deberá realizarse conforme a los criterios que se establezcan en la metodología de calificación."

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, la presente calificación de riesgo ***"no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste."***

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información. La calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

Según la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la calificación de valores emitidos deberá revisarse semestralmente, mientras los valores no se hayan redimido. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

La calificación otorgada a la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A., se fundamenta en:

Sobre el Emisor:

- La compañía cuenta con profesionales con experiencia en el sector donde la compañía desarrolla sus actividades, lo que le ha permitido llevar a cabo una gestión efectiva y fomentar de manera positiva el crecimiento del negocio.
- La compañía no cuenta con un gobierno corporativo formalmente instaurado; sin embargo, cuenta con una estructura organizacional establecida de acuerdo con el desarrollo de las actividades del negocio, requerimientos estratégicos y los objetivos empresariales.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

- Los ingresos de FORMAPER S.A. pasaron de USD 1,63 millones en 2024 a USD 3,09 millones al cierre de 2025, lo que representó un incremento de 89,14%, lo cual estuvo impulsado principalmente por mayores ingresos provenientes del arrendamiento de galpones, evidenciando una mejor dinámica en la explotación de activos inmobiliarios. En términos interanuales, los ingresos de FORMAPER S.A. registraron una contracción (-40,92%), al ubicarse en USD 0,50 millones a febrero de 2026, frente a USD 0,85 millones en su similar de 2025. Este comportamiento responde principalmente a una menor generación de ingresos por intereses y a una desaceleración en los servicios de asesoría inmobiliaria, reflejando una menor dinámica en fuentes complementarias de ingresos.
- Los ingresos generados por la compañía le permitieron cubrir de manera adecuada sus gastos, lo que originó a lo largo de todo el periodo analizado resultados operativos positivos, el cual significó el 33,05% de los ingresos en el año 2024 y 50,52% en diciembre de 2025. Para febrero de 2026 la utilidad operativa representó el 58,44% de los ingresos, porcentaje inferior a lo reportado en febrero de 2025 cuando fue de 79,58% de los ingresos.
- Tras deducir los gastos financieros, otros ingresos/egresos y tributos, la compañía mantuvo resultados positivos en los períodos analizados. No obstante, el margen neto evidenció alta volatilidad, explicado por la incidencia de ingresos no operacionales. En este contexto, la rentabilidad pasó de 0,11% de los ingresos en 2023 a 1,61% en 2024, mientras que en diciembre de 2025 registró una expansión extraordinaria (555,22% de los ingresos), impulsada principalmente por la ganancia por método de participación (VPP), rubro de carácter no recurrente. Por su parte, a febrero de 2026, la utilidad antes de impuestos representó el 128,10% de los ingresos (27,98% en febrero de 2025), manteniendo la influencia de resultados no operativos sobre el resultado final del ejercicio.
- El EBITDA (acumulado) incrementó su participación sobre los ingresos, al pasar de 41,38% en 2024 a 56,16% en diciembre de 2025 y 65,24% en febrero de 2026, evidenciando una sólida generación operativa. No obstante, la cobertura de gastos financieros se mantuvo por debajo de la unidad (excepto en los años 2022, 2025 y febrero 2025), lo que refleja una cobertura ajustada de las obligaciones financieras con la generación operativa, característica del modelo del sector inmobiliario, donde existe una mayor dependencia de financiamiento externo para el desarrollo de proyectos, sin que ello implique un deterioro estructural en la capacidad de pago.
- Los activos totales de FORMAPER S.A presentaron un comportamiento creciente, pasando de USD 68,16 millones en diciembre de 2023 a USD 94,06 millones en 2024, USD 162,25 millones en 2025 y USD 166,88 millones en febrero de 2026, en este último período la variación responde al crecimiento de propiedades de inversión e inventarios.
- Los pasivos totales de FORMAPER S.A se ha mantenido estable, con un nivel de apalancamiento sobre activos del 64,60% en 2024, un 62,76% al cierre de 2025 y 63,41% en febrero de 2026. Estas variaciones obedecen al comportamiento de sus cuentas por pagar a partes relacionadas de largo plazo.
- El patrimonio financió un 35,40% de los activos en diciembre de 2024, 37,24% en diciembre de 2025 y un 36,59% en febrero de 2026, determinando que las cuentas que primaron dentro del financiamiento de los activos para diciembre de 2025 fue Superávit por Revaluación, que significó el 16,06% de los activos (15,61% en febrero de 2026), seguido de utilidad neta del ejercicio con el 10,56% (0,38% en febrero de 2026) y resultados acumulados con el 8,34% (18,37% a febrero de 2026).
- En diciembre de 2025 el capital social totalizó un USD 0,63 millones, valor que se mantuvo sin variación hasta febrero de 2026 y financió un 0,39% y 0,38% respectivamente, lo que evidencia la necesidad, en el corto plazo, de una inyección de recursos frescos por parte de los accionistas, considerando el crecimiento sostenido de la actividad de la compañía.
- Con excepción de los años 2022 y 2023 FORMAPER S.A., presentó para todos los ejercicios económicos analizados indicadores de liquidez (razón circulante) superiores a la unidad. Lo anterior implica la disposición de recursos de corto plazo suficientes para cubrir las obligaciones del mismo tipo
- El nivel de apalancamiento, medido como la relación entre el pasivo total y el patrimonio, reflejó el peso que tienen los pasivos en la estructura de financiamiento de la empresa, situándose por encima de uno (1,69 veces en diciembre de 2025 y 1,73 veces en febrero de 2026).

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Sobre la Emisión:

- La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de FORMAPER S.A., celebrada el 23 de marzo de 2026, resolvió por unanimidad aprobar la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A. por un monto de hasta USD 14.000.000,00.
- FORMAPER S.A. en calidad de Emisor, conjuntamente con el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. como Representante de los Obligacionistas, suscribieron el contrato de la Tercera Emisión de Obligaciones – FORMAPER S.A.
- Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:
  - ✓ Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
  - ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
  - ✓ Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.
- Según lo dispone el literal f) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias, la compañía FORMAPER S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa.
- Al 28 de febrero de 2026, FORMAPER S.A. registró un monto total de activos menos las deducciones señaladas en la normativa de USD 81,98 millones, siendo el 80,00% de los mismos la suma de USD 65,58 millones, cifra que genera una cobertura de 3,64 veces sobre el monto de los instrumentos a emitir. De esta manera, se puede determinar que, la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de FORMAPER S.A. se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la normativa.
- Las proyecciones indican y pronostican la disponibilidad de fondos para atender el servicio de deuda adicional con la que contará la compañía luego de emitir los valores de la emisión, una vez que el proceso sea autorizado por el ente de control.

Riesgos Previsibles en el Futuro

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el literal g, numeral 1, del Artículo 10 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los cuales se detallan a continuación:

- Uno de los riesgos a los que se encuentra expuesta la actividad de la compañía emisora está ligado a sus propiedades de inversión, dado que el estado de las mismas podría verse afectado total o parcialmente por eventos fuera de control y predictibilidad de FORMAPER S.A., específicamente por eventos relacionados con incendios, robos, daños a la propiedad, entre otros; situación que se encuentra mitigada dado que la compañía tiene pólizas de seguros contratadas. No obstante, considerando que, si bien existe la probabilidad de que eventos de este tipo pueden presentarse, es poco probable que afecten a más de una de las propiedades de la compañía de forma simultánea, lo cual no afectaría de manera significativa a los flujos y resultados de la compañía.
- El ingreso de competidores podría disminuir la participación de mercado de la compañía, riesgo que en cierto modo se encuentra mitigado con la fidelización del mercado, adicional la integración operativa con MINUTOCORP S.A. provee una red de seguridad estructural en el segmento de construcción.
- Cambios y reformas a la ley de inquilinato podrían afectar las condiciones de arriendo de los contratos de arriendo de las propiedades del emisor, y a su vez podría afectar negativamente su flujo.
- La concentración de cartera que la compañía mantiene en determinados clientes podría poner en riesgo la liquidez de FORMAPER S.A., al presentarse situaciones económicas adversas que afecten la capacidad de pago de esos clientes y por ende generar una cartera con dificultades de cobro.
- La probabilidad de ocurrencia de ciclos económicos adversos en la economía nacional podría afectar el nivel de ingresos de los arrendatarios, lo que podría afectar el flujo de la compañía.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

- Un evento de riesgo que podría afectar el flujo de la empresa es que una o varias propiedades queden sin arrendatario y que demore arrendar nuevamente la propiedad. No obstante, la compañía mitiga este posible evento, con contratos con condiciones de continuidad y penalidades por incumplimiento, garantías que respaldan lo acordado y su fiel cumplimiento, y diversificación activa dentro de cada categoría de abastecimiento. Estos procesos operan como barreras preventivas que reducen tanto la probabilidad de interrupción como el impacto de la misma en caso de materializarse.
- La implementación de nuevas políticas gubernamentales restrictivas, ya sean fiscales, tributarias (mayores impuestos, mayores aranceles, nuevos impuestos), u otras, representan un riesgo que genera incertidumbre en los diferentes sectores de la economía, que eventualmente podrían verse afectadas o limitadas en sus operaciones debido a ello.
- La probabilidad de impago de las empresas relacionadas sobre las cuentas por cobrar pendientes con FORMAPER S.A., podría afectar al flujo de la compañía. Adicionalmente, el crédito que se les otorga a las empresas relacionadas responde más a la relación que tiene sobre la empresa emisora que sobre aspectos técnicos crediticios, por lo que un riesgo puede ser la no recuperación de las cuentas por cobrar dentro de los plazos establecidos.
- Los altos niveles de inseguridad y violencia en algunas regiones del país podrían afectar directamente la actividad comercial y obligarían al cierre de puntos.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
LUIS RENATO
JARAMILLO JIMENEZ

Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
GERENTE GENERAL

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Class International Rating
CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO
TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO - FORMAPER S.A.

Quito - Ecuador
Sesión de Comité No. 062/2026, del 30 de marzo de 2026
Información Financiera cortada al 28 de febrero de 2026

Analista: Ing. Juliana Pacheco
juliana.pacheco@classrating.ec
www.classinternationalrating.com

FORMAPER S.A., es una sociedad ecuatoriana cuyo objetivo es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Nueva

Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 062/2026 del 30 de marzo de 2026 decidió otorgar la calificación de **"AAA-" (Triple A menos)** a la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A., por un monto de hasta catorce millones de dólares (USD 14´000.000,00).

Categoría AAA: "Corresponde a los valores cuya evaluación de emisores, y garantes en caso de haberlos, determina una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, con una capacidad suficiente para responder, incluso ante circunstancias exógenas"

"A las categorías se pueden asignar los signos (+) o (–) para indicar su posición relativa dentro de la misma categoría. La gradación de las categorías de calificación deberá realizarse conforme a los criterios que se establezcan en la metodología de calificación."

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, la presente calificación de riesgo ***"no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste."***

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información. La calificadora no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida.

Según la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la calificación de valores emitidos deberá revisarse semestralmente, mientras los valores no se hayan redimido. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

La calificación otorgada a la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A., se fundamenta en:

Sobre el Emisor:

- La compañía cuenta con profesionales con experiencia en el sector donde la compañía desarrolla sus actividades, lo que le ha permitido llevar a cabo una gestión efectiva y fomentar de manera positiva el crecimiento del negocio.
- La compañía no cuenta con un gobierno corporativo formalmente instaurado; sin embargo, cuenta con una estructura organizacional establecida de acuerdo con el desarrollo de las actividades del negocio, requerimientos estratégicos y los objetivos empresariales.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

- Los ingresos de FORMAPER S.A. pasaron de USD 1,63 millones en 2024 a USD 3,09 millones al cierre de 2025, lo que representó un incremento de 89,14%, lo cual estuvo impulsado principalmente por mayores ingresos provenientes del arrendamiento de galpones, evidenciando una mejor dinámica en la explotación de activos inmobiliarios. En términos interanuales, los ingresos de FORMAPER S.A. registraron una contracción (-40,92%), al ubicarse en USD 0,50 millones a febrero de 2026, frente a USD 0,85 millones en su similar de 2025. Este comportamiento responde principalmente a una menor generación de ingresos por intereses y a una desaceleración en los servicios de asesoría inmobiliaria, reflejando una menor dinámica en fuentes complementarias de ingresos.
- Los ingresos generados por la compañía le permitieron cubrir de manera adecuada sus gastos, lo que originó a lo largo de todo el periodo analizado resultados operativos positivos, el cual significó el 33,05% de los ingresos en el año 2024 y 50,52% en diciembre de 2025. Para febrero de 2026 la utilidad operativa representó el 58,44% de los ingresos, porcentaje inferior a lo reportado en febrero de 2025 cuando fue de 79,58% de los ingresos.
- Tras deducir los gastos financieros, otros ingresos/egresos y tributos, la compañía mantuvo resultados positivos en los períodos analizados. No obstante, el margen neto evidenció alta volatilidad, explicado por la incidencia de ingresos no operacionales. En este contexto, la rentabilidad pasó de 0,11% de los ingresos en 2023 a 1,61% en 2024, mientras que en diciembre de 2025 registró una expansión extraordinaria (555,22% de los ingresos), impulsada principalmente por la ganancia por método de participación (VPP), rubro de carácter no recurrente. Por su parte, a febrero de 2026, la utilidad antes de impuestos representó el 128,10% de los ingresos (27,98% en febrero de 2025), manteniendo la influencia de resultados no operativos sobre el resultado final del ejercicio.
- El EBITDA (acumulado) incrementó su participación sobre los ingresos, al pasar de 41,38% en 2024 a 56,16% en diciembre de 2025 y 65,24% en febrero de 2026, evidenciando una sólida generación operativa. No obstante, la cobertura de gastos financieros se mantuvo por debajo de la unidad (excepto en los años 2022, 2025 y febrero 2025), lo que refleja una cobertura ajustada de las obligaciones financieras con la generación operativa, característica del modelo del sector inmobiliario, donde existe una mayor dependencia de financiamiento externo para el desarrollo de proyectos, sin que ello implique un deterioro estructural en la capacidad de pago.
- Los activos totales de FORMAPER S.A presentaron un comportamiento creciente, pasando de USD 68,16 millones en diciembre de 2023 a USD 94,06 millones en 2024, USD 162,25 millones en 2025 y USD 166,88 millones en febrero de 2026, en este último período la variación responde al crecimiento de propiedades de inversión e inventarios.
- Los pasivos totales de FORMAPER S.A se ha mantenido estable, con un nivel de apalancamiento sobre activos del 64,60% en 2024, un 62,76% al cierre de 2025 y 63,41% en febrero de 2026. Estas variaciones obedecen al comportamiento de sus cuentas por pagar a partes relacionadas de largo plazo.
- El patrimonio financió un 35,40% de los activos en diciembre de 2024, 37,24% en diciembre de 2025 y un 36,59% en febrero de 2026, determinando que las cuentas que primaron dentro del financiamiento de los activos para diciembre de 2025 fue Superávit por Revaluación, que significó el 16,06% de los activos (15,61% en febrero de 2026), seguido de utilidad neta del ejercicio con el 10,56% (0,38% en febrero de 2026) y resultados acumulados con el 8,34% (18,37% a febrero de 2026).
- En diciembre de 2025 el capital social totalizó un USD 0,63 millones, valor que se mantuvo sin variación hasta febrero de 2026 y financió un 0,39% y 0,38% respectivamente, lo que evidencia la necesidad, en el corto plazo, de una inyección de recursos frescos por parte de los accionistas, considerando el crecimiento sostenido de la actividad de la compañía.
- Con excepción de los años 2022 y 2023 FORMAPER S.A., presentó para todos los ejercicios económicos analizados indicadores de liquidez (razón circulante) superiores a la unidad. Lo anterior implica la disposición de recursos de corto plazo suficientes para cubrir las obligaciones del mismo tipo
- El nivel de apalancamiento, medido como la relación entre el pasivo total y el patrimonio, reflejó el peso que tienen los pasivos en la estructura de financiamiento de la empresa, situándose por encima de uno (1,69 veces en diciembre de 2025 y 1,73 veces en febrero de 2026).

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Sobre la Emisión:

- La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de FORMAPER S.A., celebrada el 23 de marzo de 2026, resolvió por unanimidad aprobar la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A. por un monto de hasta USD 14.000.000,00.
- FORMAPER S.A. en calidad de Emisor, conjuntamente con el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. como Representante de los Obligacionistas, suscribieron el contrato de la Tercera Emisión de Obligaciones – FORMAPER S.A.
- Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:
  - ✓ Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
  - ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
  - ✓ Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.
- Según lo dispone el literal f) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias, la compañía FORMAPER S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa.
- Al 28 de febrero de 2026, FORMAPER S.A. registró un monto total de activos menos las deducciones señaladas en la normativa de USD 81,98 millones, siendo el 80,00% de los mismos la suma de USD 65,58 millones, cifra que genera una cobertura de 3,64 veces sobre el monto de los instrumentos a emitir. De esta manera, se puede determinar que, la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de FORMAPER S.A. se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la normativa.
- Las proyecciones indican y pronostican la disponibilidad de fondos para atender el servicio de deuda adicional con la que contará la compañía luego de emitir los valores de la emisión, una vez que el proceso sea autorizado por el ente de control.

Riesgos Previsibles en el Futuro

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el literal g, numeral 1, del Artículo 10 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los cuales se detallan a continuación:

- Uno de los riesgos a los que se encuentra expuesta la actividad de la compañía emisora está ligado a sus propiedades de inversión, dado que el estado de las mismas podría verse afectado total o parcialmente por eventos fuera de control y predictibilidad de FORMAPER S.A., específicamente por eventos relacionados con incendios, robos, daños a la propiedad, entre otros; situación que se encuentra mitigada dado que la compañía tiene pólizas de seguros contratadas. No obstante, considerando que, si bien existe la probabilidad de que eventos de este tipo pueden presentarse, es poco probable que afecten a más de una de las propiedades de la compañía de forma simultánea, lo cual no afectaría de manera significativa a los flujos y resultados de la compañía.
- El ingreso de competidores podría disminuir la participación de mercado de la compañía, riesgo que en cierto modo se encuentra mitigado con la fidelización del mercado, adicional la integración operativa con MINUTOCORP S.A. provee una red de seguridad estructural en el segmento de construcción.
- Cambios y reformas a la ley de inquilinato podrían afectar las condiciones de arriendo de los contratos de arriendo de las propiedades del emisor, y a su vez podría afectar negativamente su flujo.
- La concentración de cartera que la compañía mantiene en determinados clientes podría poner en riesgo la liquidez de FORMAPER S.A., al presentarse situaciones económicas adversas que afecten la capacidad de pago de esos clientes y por ende generar una cartera con dificultades de cobro.
- La probabilidad de ocurrencia de ciclos económicos adversos en la economía nacional podría afectar el nivel de ingresos de los arrendatarios, lo que podría afectar el flujo de la compañía.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

- Un evento de riesgo que podría afectar el flujo de la empresa es que una o varias propiedades queden sin arrendatario y que demore arrendar nuevamente la propiedad. No obstante, la compañía mitiga este posible evento, con contratos con condiciones de continuidad y penalidades por incumplimiento, garantías que respaldan lo acordado y su fiel cumplimiento, y diversificación activa dentro de cada categoría de abastecimiento. Estos procesos operan como barreras preventivas que reducen tanto la probabilidad de interrupción como el impacto de la misma en caso de materializarse.
- La implementación de nuevas políticas gubernamentales restrictivas, ya sean fiscales, tributarias (mayores impuestos, mayores aranceles, nuevos impuestos), u otras, representan un riesgo que genera incertidumbre en los diferentes sectores de la economía, que eventualmente podrían verse afectadas o limitadas en sus operaciones debido a ello.
- La probabilidad de impago de las empresas relacionadas sobre las cuentas por cobrar pendientes con FORMAPER S.A., podría afectar al flujo de la compañía. Adicionalmente, el crédito que se les otorga a las empresas relacionadas responde más a la relación que tiene sobre la empresa emisora que sobre aspectos técnicos crediticios, por lo que un riesgo puede ser la no recuperación de las cuentas por cobrar dentro de los plazos establecidos.
- Los altos niveles de inseguridad y violencia en algunas regiones del país podrían afectar directamente la actividad comercial y obligarían al cierre de puntos.

Según lo establecido en el literal i, numeral 1, del Artículo 10 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, los riesgos previsibles de la calidad de los activos que respaldan la emisión, y su capacidad para ser liquidados, se encuentran en los aspectos que se señalan a continuación:

En primera instancia, resulta importante señalar que, los activos libres de gravamen que respaldan la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo son: efectivo y equivalentes de efectivo, Construcciones en Proceso Corto Plazo, Construcciones en Proceso Largo Plazo, propiedades de inversión; por lo que los riesgos asociados a estos podrían ser:

- Las propiedades de inversión que respaldan la emisión están expuestas a riesgos propios del sector inmobiliario, como deterioro por mantenimiento inadecuado, uso indebido o eventos de fuerza mayor (incendios, desastres naturales), que podrían afectar su valor y capacidad de generar flujos. Asimismo, enfrentan riesgos de vacancia y variaciones en el mercado, lo que podría incidir negativamente en los ingresos del emisor y la calidad de la garantía.
- El efectivo y equivalentes de efectivo que respaldan la emisión se encuentran expuestos a riesgo de liquidez, en la medida en que una eventual interrupción en la operación normal de la compañía podría limitar la generación y disponibilidad de recursos en caja y banco.
- Construcciones en proceso, tanto de corto como de largo plazo, están expuestas a riesgos de ejecución propios de proyectos inmobiliarios, tales como retrasos en obra, incrementos en costos, problemas con contratistas o permisos, y variaciones en la demanda. Estos factores podrían afectar los plazos de finalización, la rentabilidad esperada y la generación oportuna de flujos del emisor.
- Finalmente, los activos que respaldan la presente emisión en lo que respecta a efectivo y equivalentes del efectivo tendría un alto grado de liquidación y dependen únicamente de que se repongan o mantengan; mientras que, al referirnos a propiedades de inversión y construcciones en proceso, tanto de corto como de largo plazo, tienen un grado de liquidación bajo, por la naturaleza y especialidad de los mismos, por lo que su liquidación podrá depender mayormente de que la compañía esté operando.

Las consideraciones de la capacidad para ser liquidado un activo son sumamente subjetivas y poco predecibles. La capacidad para ser liquidado un activo puede cambiar en cualquier momento. Por lo tanto, los criterios básicos y opiniones emitidos por CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la capacidad para ser liquidado un activo son referenciales, no garantizan exactitud y no representa que un activo pueda o no ser liquidado, ni que se mantenga su valor, ni una estabilidad en su precio.

Según lo establecido en el literal h, numeral 1, del Artículo 10 de la Sección II, del Capítulo II del Título XVI, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, las consideraciones

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

de riesgo cuando los activos que respaldan la emisión incluyan cuentas por cobrar a empresas vinculadas se encuentran en los aspectos que se señalan a continuación:

Conforme lo señalado por la administración de FORMAPER S.A., los activos que respaldan la emisión son únicamente efectivo y equivalentes de efectivo, Construcciones en Proceso Corto Plazo, Construcciones en Proceso Largo Plazo y, propiedades de inversión libres de gravamen.

Áreas de Análisis en la Calificación de Riesgos:

La información utilizada para realizar el análisis de la calificación de riesgo de la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo - FORMAPER S.A., es tomada de fuentes varias como:

- Estructuración Financiera (Proyección de Ingresos, Costos, Gastos, Financiamiento, Flujo de Caja, etc.).
- Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de FORMAPER S.A.
- Escritura de Emisión de Obligaciones.
- Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales auditados bajo NIIF de los años 2022, 2023 y 2024 de FORMAPER S.A., así como Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales internos no auditados al 28 de febrero de 2025, 31 de diciembre de 2025 y 28 de febrero de 2026 (sin notas a los Estados Financieros).
- Contrato de Representación de Obligacionistas.
- Contrato de Agente Pagador.
- Prospecto de Oferta Pública.
- Declaración Juramentada de los activos que respaldan la emisión
- Entorno Macroeconómico del Ecuador.
- Situación del Sector y del Mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
- Calidad del Emisor (Perfil de la empresa, administración, descripción del proceso operativo, etc.).
- Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida.
- Información cualitativa proporcionada por la empresa Emisora.

Con base en la información antes descrita, se analiza entre otras cosas:

- Cumplimiento oportuno del pago del capital e intereses y demás compromisos, de acuerdo con los términos y condiciones de la emisión, así como de los demás activos y contingentes;
- Provisión de recursos para cumplir, en forma oportuna y suficiente, con las obligaciones derivadas de la emisión;
- Posición relativa de la garantía general frente a otras obligaciones del emisor o del garante, en el caso de quiebra o liquidación de éstos;
- Capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones, tanto autorizadas como actuales, del emisor y las condiciones del mercado;
- Comportamiento de los órganos administrativos del emisor, calificación de su personal, sistemas de administración y planificación;
- Conformación accionaria y presencia bursátil;
- Consideración de los riesgos previsibles en el futuro, en escenarios económicos y legales desfavorables;
- Consideración de riesgos inherentes cuando los activos que respaldan la emisión incluyan cuentas por cobrar a compañías vinculadas;
- Consideración de los riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados; y,
- Cuando exista garantía específica, incluir la evaluación de al menos su capacidad de ser ejecutada y de cubrir las obligaciones en caso de incumplimiento.

Adicionalmente, dentro de las áreas de análisis se toman en cuenta los siguientes puntos:

- Entorno económico y riesgo sectorial.
- Posición del emisor y garante.
- Solidez financiera y estructura accionarial del emisor.
- Estructura administrativa y gerencial.
- Posicionamiento del valor en el mercado.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

El Estudio Técnico ha sido elaborado basándose en la información proporcionada por la compañía y sus asesores, así como el entorno económico y político más reciente. Se debe recalcar que, CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no ha realizado auditoría sobre la misma, pues no es una actividad para la cual esté autorizada.

El presente Estudio Técnico se refiere al informe de Calificación de Riesgo, el mismo que comprende una opinión de la evaluación de aspectos tanto cualitativos como cuantitativos de la emisión y del emisor. Al ser títulos que circularán en el Mercado de Valores nacional, la Calificadora no considera el "riesgo soberano" o "riesgo crediticio del país".

Debe indicarse que, esta calificación de riesgo es una opinión sobre la solvencia y capacidad de pago de la compañía, para cumplir los compromisos derivados de la emisión en análisis, en los términos y condiciones planteados, considerando el tipo y característica de la garantía ofrecida. La calificación de riesgo comprende una evaluación de aspectos tanto cualitativos como cuantitativos de la emisión y del emisor.

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

INTRODUCCIÓN

Aspectos Generales de la Emisión

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de FORMAPER S.A., celebrada el 23 de marzo de 2026, resolvió por unanimidad aprobar la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo – FORMAPER S.A. por un monto de hasta USD 14.000.000,00.

FORMAPER S.A. en calidad de Emisor, conjuntamente con el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. como Representante de los Obligacionistas, suscribieron el contrato de la Tercera Emisión de Obligaciones – FORMAPER S.A. De acuerdo al citado contrato, las principales características y condiciones de la emisión, se muestran a continuación:

CUADRO 1: ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES - FORMAPER S.A.				
Emisor	FORMAPER S.A.			
Capital a Emitir	USD 14.000.000,00			
Unidad Monetaria	Dólares de los Estados Unidos de América.			
Clase, Plazo, Tasa de interés	**Clase**	**Plazo**	**Tasa de Interés**	
	E	1.080 días	9,00% fija anual	
	F	1.800 días	9,00% fija anual	
	G	2.520 días	9,00% fija anual	
Valores	Desmaterializados, con un valor nominal múltiplo de USD 1,00.			
Colocación	El monto colocado por cada Clase será de acuerdo a la solicitud del Mercado en el momento de la colocación de los valores.			
Amortización de Capital	Trimestral			
Forma de cálculo del Intereses	Base comercial de 30/360.			
Sorteos y rescates anticipados	No contempla			
Pago de intereses	Trimestral			
Fecha de emisión	La fecha en que se realice la primera colocación de cada clase.			
Agente Pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.			
Garantía	Garantía General de acuerdo a lo establecido en el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.			
Tipo de Oferta	Pública.			
Destino de los recursos a captar	Los recursos captados servirán en un 100%, para financiar el capital de trabajo de la empresa: pago a proveedores, adquisición de activos para el giro propio de la empresa, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a empresas y personas no vinculadas.			
Representante de Obligacionistas	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.			
Sistema de colocación	Bursátil.			
Agente Colocador	Casa de Valores ADVFIN S.A.			
Resguardos establecidos en el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.	Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones: Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y / o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables:			

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

	1. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. 2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. 3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25
Límite de Endeudamiento	Según lo dispone el literal f) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias, la compañía FORMAPER S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa.

Fuente: Escritura de Emisión / Elaboración: Class International Rating

Garantías y Resguardos

Conforme lo que señala el Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:

Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y / o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, o el que hiciere sus veces, deberá obligarse a determinar al menos las siguientes medidas cuantificables:

- Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
- No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
- Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Se entenderá por activos depurados al total de activos del emisor menos: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por concepto ajeno a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Cabe señalar que el incumplimiento de este numeral dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión. Para el efecto se procederá conforme a lo previsto en los respectivos contratos de emisión para la solución de controversias, según lo estipulado en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Límite de Endeudamiento

Según lo dispone el literal f) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias, la compañía FORMAPER S.A. se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa.

Monto Máximo de la Emisión

La Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo está respaldada por una Garantía General otorgada por FORMAPER S.A. como Emisor, lo que conlleva a analizar la estructura de sus activos. Es así como, al 28 de febrero de 2026, la compañía alcanzó un total de activos de USD 166,88 millones, de los cuales el 61,05% son activos libres de gravamen, de acuerdo con el siguiente detalle:

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

CUADRO 2: DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN (Miles USD. Febrero 2026)

Activos	Libres	%
Disponibles	409	0,40%
Exigibles	4.677	4,59%
Propiedad, Planta y Equipo	8.566	8,41%
Otros activos	88.226	86,60%
TOTAL	**101.879**	**100,00%**

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. procedió a verificar que la información que consta en el certificado del cálculo del monto máximo de la emisión de la empresa, con rubros financieros cortados al 28 de febrero de 2026, suscrita por el representante legal del emisor, esté dando cumplimiento a lo que estipula el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, que señala que: "El monto máximo para emisiones de obligaciones de largo plazo, deberá calcularse de la siguiente manera: Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de la renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias[1].

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo apreciar que, la compañía, con fecha 28 de febrero de 2026, presentó un monto total de activos menos las deducciones señaladas en la normativa de USD 81,98 millones, siendo el 80,00% de los mismos la suma de USD 65,58 millones, cifra que genera una cobertura de 3,64 veces sobre el monto de los instrumentos a emitir. De esta manera, se puede determinar que, la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de FORMAPER S.A. se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la normativa.

Por otro lado, se debe indicar que, al 28 de febrero de 2026, los activos libres de gravamen registraron una cobertura de 4,08 veces sobre el saldo de capital de los valores que la compañía mantiene en circulación y los que estima contraer en el Mercado de Valores.

CUADRO 3: CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN (febrero 2026)

Descripción	Miles USD
Total Activos	166.879
(-) Activos Diferidos o Impuestos diferidos	6
(-) Activos Gravados	65.000
(-) Activos en Litigio y monto de las impugnaciones tributarias[2]	-
(-) Derechos Fiduciarios[3]	-
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de la renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores[4]	6.985
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por concepto ajeno a su objeto social	3.195

[1] "La verificación realizada por la calificadora al certificado del monto máximo de la emisión, contempla única y exclusivamente un análisis de que la información que consta en dicho certificado esté dando cumplimiento a lo que la norma indica, lo cual significa que la calificadora no ha auditado la información que consta en el certificado y tampoco ha verificado la calidad y veracidad de la misma, lo cual es de entera y única responsabilidad del emisor."
[2] Independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren
[3] Provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros
[4] para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

(-) Inversiones en Acciones en compañías nacionales o extranjeras[5]	9.717
Total Activos con Deducciones señaladas por la normativa	**81.976**
Monto Máximo de la emisión = 80.00% de los Activos con Deducciones	**65.580**
Papel Comercial	4.000
Tercera Emisión de Obligaciones	14.000
Total Emisiones	**18.000**
Total Activos con Deducciones / Saldo Emisión (veces)	**4,55**
80.00% de los Activos con Deducciones / Saldo Emisión (veces)	**3,64**

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

Adicionalmente, se debe mencionar que, al 28 de febrero de 2026, al analizar la posición relativa de la garantía frente a otras obligaciones del emisor, se evidencia que el monto en circulación en Mercado de Valores ocupa un tercer orden de prelación de pagos, por lo tanto, el total de activos menos las deducciones señaladas por la normativa, ofrece una cobertura de 0,65 veces[6] sobre los pasivos totales deducidos las obligaciones en circulación dentro del Mercado de Valores y otras obligaciones de la compañía.

Según el certificado de activos libres de gravamen, al 28 de febrero de 2026, la empresa ha otorgado garantías por un valor de USD 65,00 millones, lo cual determina que, la solvencia de la empresa de un total de activos libres de gravamen por USD 101,88 millones sería el máximo potencial impacto que tiene sobre sus activos.

Por otro lado, según lo establecido en el Artículo 9, Capítulo I, del Título II, del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, "El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización de flujos de fondos de bienes que se espera que existan, de emisiones de obligaciones de largo y corto plazo, de un mismo originador y/o emisor, además del monto en circulación como aceptante de facturas comerciales negociables, no podrá ser superior al doscientos por ciento (200%) de su patrimonio. De excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran por lo menos en un ciento veinte por ciento (120%) el monto excedido".

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que, los valores que mantiene en circulación y los que estima emitir en el Mercado de Valores representan al 28 de febrero de 2026, el 20,46% del 200% del patrimonio y el 40,92% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

CUADRO 4: CÁLCULO DEL 200% DEL PATRIMONIO[7] (febrero 2026)

Descripción	Miles USD
Patrimonio	61.062
200% del Patrimonio (USD)	**122.125**
Primera Emisión de Obligaciones	1.499
Segunda Emisión de Obligaciones	5.486
Tercera Emisión de Obligaciones	14.000
Papel Comercial	4.000
Total emisiones	**24.985**
Valores emitidos / 200% del Patrimonio	**20,46%**
Valores emitidos / Patrimonio	**40,92%**

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

Proyecciones del Emisor

CUADRO 5: ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO (Miles USD)

Descripción	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ingresos por Prestación de Servicios y Otros Ingresos	3.393	3.563	3.741	3.928	4.125	4.331	4.548	4.775
Utilidad bruta	**3.393**	**3.563**	**3.741**	**3.928**	**4.125**	**4.331**	**4.548**	**4.775**
Gastos operacionales	882	926	973	1.021	1.072	1.126	1.182	1.241
Utilidad operativa	**2.511**	**2.637**	**2.769**	**2.907**	**3.052**	**3.205**	**3.365**	**3.533**
Gastos financieros	2.206	2.316	2.432	2.553	2.681	2.815	2.956	3.104
Utilidad Antes de Participaciones e Impuesto a la renta	**305**	**321**	**337**	**354**	**371**	**390**	**409**	**430**
Participación trabajadores	46	48	51	53	56	58	61	64

[5] Que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculados con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.
[6] (Total Activos Deducidos – Saldo Emisión) / (Total Pasivo – Obligaciones emitidas)
[7] Según lo indicado por la compañia no registra en sus EEFF facturas comerciales negociables como aceptante.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Impuesto a la renta	65	68	72	75	79	83	87	91
Utilidad Neta	**195**	**204**	**215**	**225**	**237**	**248**	**261**	**274**

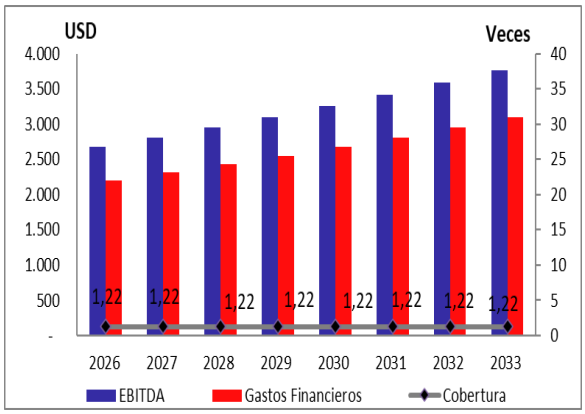
Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

Para los periodos proyectados se determina un crecimiento constante del 5,00% en los ingresos. Por su parte, los gastos operativos representarían un 26,00% de los ingresos, lo que generaría una utilidad operativa, que significaría el 74,00% de los ingresos, durante todos los años proyectados.

Dentro del modelo se consideran gastos financieros, participación a trabajadores e impuesto a la renta, que después de ser deducidos del margen operativo, FORMAPER S.A. generaría una utilidad neta de 5,74% de los ingresos, a lo largo del periodo proyectado.

Como parte del análisis de las proyecciones, surge la importancia de determinar el nivel de cobertura brindado por el EBITDA frente a los gastos financieros. En este sentido, existiría de acuerdo con el modelo analizado, una cobertura positiva de 1,22 veces durante el periodo proyectado (2026 – 2033), demostrando que el emisor gozaría en estos periodos de una capacidad de pago suficiente para cubrir los gastos señalados.

GRÁFICO 1: COBERTURA EBITDA VS. GASTOS FINANCIEROS (PROYECTADO)



Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

El flujo de efectivo proyectado presenta los movimientos de efectivo que se originan por la normal operación de la compañía, los mismos que, se presentan positivos a lo largo de la proyección, además para el primer año proyectado se incluye gastos de capital, que implican Adquisición y Compra de Activos; finalmente, se incluye las actividades de financiamiento, que contemplan las obligaciones actuales y las que estima contraer. La proyección determina flujos finales de efectivo positivos para cada año, de tal modo que la compañía dispondría de un flujo de efectivo aceptable para hacer frente a las obligaciones con costo, tal como se puede evidenciar en el resumen expuesto a continuación:

CUADRO 6: FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO (Miles USD)

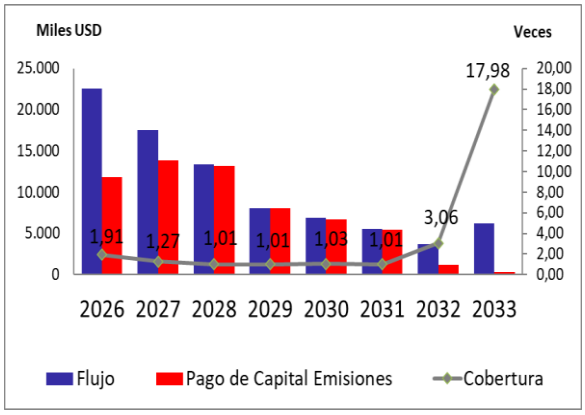
Descripción	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Ingresos Operativos	3.393	3.563	3.741	3.928	4.125	4.331	4.548	4.775
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.728	0	0	0	0	0	0	0
Pagos Operativos (Empleados y Gastos Generales)	713	748	786	825	866	910	955	1.003
Total Actividades de Operación	**5.409**	**2.815**	**2.956**	**3.103**	**3.259**	**3.422**	**3.593**	**3.772**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición y Compra de Activos	1.990	0	0	0	0	0	0	0
Total de Actividades de Inversión	**1.990**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Ingresos 3era. Emisión de Obligaciones	14.000	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos 1er. Papel Comercial	4.000	4.000	0	0	0	0	0	0
Otros Ingresos por Act. de Financiamiento	776	0	6.700	4.800	3.600	1.900	0	0
Pago de Operaciones Bancarias	7.426	3.669	3.669	3.669	3.669	3.669	0	0
Pago Capital 1PC	0	4.000	4.000	0	0	0	0	0
Pago de Capital+ Intereses 1EO	617	573	286	264	0	0	0	0
Pago de Capital+ Intereses 2EO	1.545	1.453	1.360	1.268	1.175	496	459	0

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Pago de Capital+ Intereses 3EO	2.190	4.166	3.882	2.831	1.882	1.276	734	346
Total Actividades de Financiamiento	**6.998**	**-9.861**	**-6.497**	**-3.232**	**-3.126**	**-3.541**	**-1.193**	**-346**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO								
Aumento (Disminución) Neta de Efvo. y Equivalentes	10.417	-7.046	-3.541	-128	133	-120	2.400	3.426
Equivalentes al Efvo. al principio del periodo	341	10.758	3.712	171	43	176	57	2.457
TOTAL	**10.758**	**3.712**	**171**	**43**	**176**	**57**	**2.457**	**5.882**

Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 2: NIVEL DE COBERTURA: FLUJOS[8] VS. PAGO DE CAPITAL DE LAS OBLIGACIONES



Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

Es importante mencionar que, el indicador que relaciona el Flujo Libre de Caja/ pago Deuda Total, pasaría de 1,91 veces en 2026 a 17,98 veces en 2033. Además, la rentabilidad esperada resultaría positiva para todos los periodos proyectados.

Finalmente, la calificadora realizó un ejercicio de estrés al modelo proyectado, afectando a la variable ingreso dentro del estado de resultados y el flujo de efectivo, con el fin de evaluar la capacidad de soporte que tendría la operación del negocio; se observó que, la mayor afectación que soportaría el modelo es un decremento del 0,30% para los años 2026 al 2028, -0,10% para el año 2029 al 2031 y -5,00% para los siguientes años. Con estas afectaciones, la compañía generaría una utilidad neta positiva en todos los periodos proyectados; y, generaría un saldo de efectivo positivo en todos los periodos proyectados.

CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. ha analizado y estudiado las proyecciones de estado de resultados, estado de flujo de efectivo y de flujo de caja, presentadas por la empresa en el informe de estructuración financiero, para el plazo de vigencia de la presente emisión, mismas que, bajo los supuestos que han sido elaboradas, señalan que la empresa posee una aceptable capacidad para generar flujos dentro de las proyecciones establecidas con respecto a los pagos esperados así como sobre la base de las expectativas esperadas de reacción del Mercado; adicionalmente, dichas proyecciones señalan que el emisor generará los recursos suficientes para provisionar y cubrir todos los pagos de capital e intereses y demás compromisos que deba afrontar la presente emisión, de acuerdo con los términos y condiciones presentadas en el contrato del Emisión, así como de los demás activos y contingentes. Por lo tanto, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. está dando cumplimiento al análisis, estudio y expresar criterio sobre lo establecido en los literales a, b, y d, numeral 1, del Artículo 10, Sección II, del Capítulo II del Título XVI del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Riesgo de la Economía

Sector Real

Las perspectivas macroeconómicas para Ecuador apuntan a un crecimiento moderado en el mediano plazo. El Banco Central del Ecuador (BCE) prevé que la economía ecuatoriana registre una expansión cercana de 1,8% para el año 2026, evidenciando expectativas de dinamismo contenido y condicionado por factores internos y

[8] (*) Flujo de efectivo final en cada uno de los periodos antes de considerar el pago de capital de la deuda financiera.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

externos. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía de Ecuador registraría un crecimiento del PIB cercana al 2,0 % para el año 2026, y para 2027 sería de 2,4 %, lo que evidencia una desaceleración respecto al 2025 (3,2%) y refleja un escenario de recuperación moderada condicionado por restricciones fiscales, menor dinamismo de la inversión y un entorno interno de mayor riesgo[9]. En conjunto, estas proyecciones anticipan que la economía ecuatoriana mantendría una trayectoria de crecimiento sostenido pero limitada, en un contexto de condiciones financieras internacionales todavía restrictivas y volatilidad externa[10].

Para Estados Unidos, el FMI proyecta un crecimiento de 2,1% para el año 2026. La Unión Europea, mantendría un comportamiento positivo (+1,1% para el año 2026), mientras que las economías emergentes y en desarrollo de Asia (China e India) continúa siendo la región del mundo que crece a mayor ritmo a nivel global, con un crecimiento previsto del 4,2% en el año 2026.[11] Al referirnos a América Latina y El Caribe, el FMI espera un crecimiento del 2,2% para el año 2026 y 2,7% para el 2027.[12]

Ecuador enfrenta un conjunto de desafíos que limitan sus perspectivas de crecimiento económico. Entre los más relevantes están la volatilidad de los precios del petróleo y las materias primas, factores críticos para una economía dependiente de los hidrocarburos, además de unas condiciones de financiamiento externo más estrictas que elevan los costos de acceso al crédito internacional. La seguridad interna se destaca también como factor de riesgo: En términos de seguridad y estabilidad, Ecuador mantiene un desempeño desfavorable en el Global Peace Index 2025, ubicándose alrededor del puesto 129 entre 163 países evaluados, lo que evidencia un entorno de riesgo elevado respecto al promedio regional, asociado al incremento de la violencia y del crimen organizado en los últimos años[13], y desafíos de gobernanza agregan presión al ambiente de inversión y crecimiento.

Así mismo se debe indicar que el entorno económico internacional continúa caracterizado por elevados niveles de incertidumbre asociados a los conflictos geopolíticos, entre ellos la guerra entre Rusia y Ucrania, las tensiones en Medio Oriente y los riesgos comerciales y estratégicos que involucran a Estados Unidos, factores que podrían generar volatilidad en los mercados financieros y en los precios de la energía. En este contexto, el Fondo Monetario Internacional proyecta que la economía mundial crecería alrededor de 3,3 % en 2026 y 3,2 % en 2027, advirtiendo que una escalada de tensiones geopolíticas o interrupciones en el comercio y en las rutas energéticas (principalmente al transporte internacional de energía, especialmente petróleo y gas, combustibles refinados y, en menor medida, electricidad) podrían afectar las cadenas de suministro, las condiciones financieras y los ingresos de economías exportadoras de petróleo como Ecuador.[14]

En el contexto internacional, las tensiones geopolíticas derivadas de la guerra entre Rusia y Ucrania, los conflictos en Medio Oriente y los cambios en la política comercial y monetaria de Estados Unidos continúan generando volatilidad en los mercados financieros internacionales. En este contexto, el Fondo Monetario Internacional señala que movimientos abruptos en el tipo de cambio del dólar, ya sea por ajustes en tasas de interés, cambios en flujos de capital o deterioro en las perspectivas de crecimiento de Estados Unidos, podrían provocar mayor inestabilidad en los mercados financieros globales, afectando especialmente a economías emergentes y dolarizadas como Ecuador.[15]

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados en enero 2026 o los más próximos disponibles a la fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 7: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB nominal (millones USD) 2024	124.676	Variación interanual PIB (t/t-1) III T año 2025	2,4%
Deuda Pública Total / PIB (diciembre/2025)	49,01%	Inflación mensual (febrero - 2026)	0,21%
Balanza Comercial Total (millones USD) dic 2025	6.226,8 (Superávit)	Inflación anual (febrero - 2026)	2,56%
Reservas Internacionales (millones USD feb 2026)	11.503,9	Inflación acumulada (febrero - 2026)	0,57%

[9] https://www.worldometers.info/gdp/ecuador-gdp/
[10] https://www.imf.org/en/Publications/WEO/weo-database; https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica/programacion-macroeconomica
[11] https://www.aa.com.tr/en/economy/imf-raises-global-growth-forecast-to-32-for-2025/3717126
[12] https://thedocs.worldbank.org/en/doc/c50bc3c87bc2666b9e5fa6699b0b2849-0050012025/related/GEP-Jan-2025-Regional-Highlights-LAC-SP.pdf
[13] https://www.larepublica.ec/blog/2025/07/08/ecuador-iguala-a-ee-uu-en-el-indice-global-de-la-paz-de-2025/
[14] https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/01/19/world-economic-outlook-update-january-2026 / FMI, *World Economic Outlook Update, January 2026*
[15] https://www.imf.org/en/Publications/WEO / https://www.imf.org/en/Publications/GFSR / FMI, *World Economic Outlook*; IMF Global Financial Stability Report; informes sobre riesgos globales y mercados financieros

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Riesgo país, 17 de marzo de 2026 (puntos)	485	Remesas (millones USD) III T 2025	2.012,71
Precio Barril Petróleo WTI (USD 18 mar. 2026)	95,84	Tasa de Desempleo nacional (enero - 2026)	3,4%

Fuente: Banco Central del Ecuador - Ministerio de Finanzas - INEC / Elaboración: Class International Rating

A diciembre de 2024, el PIB nominal de Ecuador alcanzó los USD 124.676 millones. Pese a este valor, la economía registró una contracción anual del 2,0% en términos reales, según el Banco Central del Ecuador. Este retroceso fue impulsado por la crisis energética derivada de la sequía, el debilitamiento del consumo y la inversión privada, y el impacto del incremento del IVA en abril de ese año. No obstante, al tercer trimestre de 2025 la economía ecuatoriana mejoró, registrando un crecimiento interanual de 2,4%, impulsado principalmente por la recuperación del consumo de los hogares y de la inversión, lo que refleja una dinámica favorable en la demanda interna. No obstante, en comparación con el segundo trimestre de 2025, el PIB experimentó una contracción de 2,2%, resultado que estuvo condicionado principalmente por choques de oferta de carácter transitorio como la caída de la producción petrolera en julio de este año, debido a la suspensión temporal de bombeo en el Sistema de Oleoducto Transecuatoriano (SOTE) y en el Oleoducto de Crudos Pesados (OCP).[16]

El **Riesgo País** registró 485 puntos al 17 de marzo de 2026.[17] El riesgo país, entre otros factores incide en la tasa de interés a la que pueden acceder los países que buscan nueva deuda en los mercados. Cada 100 puntos de riesgo país equivalen a 1% de interés.[18]
La **calificación de deuda** al 18 de marzo de 2026 de Moody´s[19] para los bonos de deuda ecuatoriana se situó en Caa1 (estable) calificación que se encuentra dentro de la categoría de riesgo sustancial. La calificadora indica que el perfil crediticio del país sigue restringido por opciones de financiamiento limitadas, instituciones débiles y un entorno sociopolítico desafiante, factores que aumentan el riesgo de impago de la deuda o "default". Por otro lado, la agencia Fitch Rating para la misma fecha mantiene la calificación de deuda de largo plazo en moneda extranjera en "B-" (estable), calificación que significa "altamente especulativa", esto debido a un aumento en el riesgo político y los desafíos de gobernabilidad del país. Para el 18 de marzo de 2026, S&P confirmo la calificación crediticia de Ecuador en "B-" (estable).

Hasta diciembre de 2025, **las importaciones totales** en valor FOB alcanzaron USD 30.925,2,5 millones (USD 2.470,7 millones en enero de 2026), mostrando un crecimiento de USD 3.181,44 millones frente al año 2024, lo que equivale a un incremento de 11,47% en comparación con las importaciones realizadas durante 2024.[20]

Las exportaciones totales en valores FOB diciembre de 2025 ascendieron a USD 37.152,0 millones (USD 3.100,9 millones en enero de 2026), lo que representó un incremento del 7,93% con respecto a 2024. Las exportaciones de petróleo registraron una disminución de -19,04% en valor FOB (-30,51% entre enero de 2025 y enero de 2026), mientras que las exportaciones no petroleras crecieron un 18,32% entre 2024 2025 (+8,56% entre enero de 2025 y enero de 2026).[21]

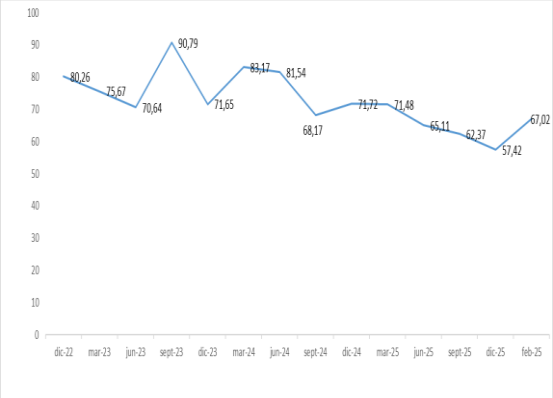
Hasta diciembre de 2025, la **Balanza Comercial** Total mostró un superávit de USD 6.226,8 millones (USD 630,2 millones en enero de 2026), lo que representó un decremento del saldo en USD 450,28 millones en comparación con el año 2024. Para diciembre de 2025, la Balanza Comercial Petrolera registró un superávit de USD 1.194,8 millones (USD 226,6 millones en enero de 2026), mientras que la Balanza Comercial No Petrolera alcanzó un superávit de USD 5.031,1 millones (USD 403,6 millones en enero de 2026).[22]

Por otra parte, el precio del petróleo West Texas Intermediate (WTI), que sirve de referencia para la cotización del crudo ecuatoriano, muestra un comportamiento a la baja debido a la guerra comercial de Estados Unidos frente a otros países, cerrando en USD 57,42 por barril al 31 de diciembre de 2025[23] (USD 71,72 al 31 de diciembre de 2024) y USD 67,02 en febrero de 2026 (USD 95,84 el 18 de marzo de 2025). La proforma presupuestaria para el año 2026 contempló un valor de USD 53,5 por barril para las exportaciones de petróleo.[24]

[16] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/cuentasnacionales/trimestrales/Informe_CNTIIITrim2025.pdf
[17] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/indicadores/general/RiesgoPais.html
[18] https://www.bce.fin.ec/index.php/informacioneconomica
[19] https://datosmacro.expansion.com/ratings/ecuador
[20] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[21] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[22] https://www.produccion.gob.ec/wp-content/uploads/2026/02/BoletinComercioExterior-febrero-2026.pdf
[23] https://finance.yahoo.com/quote/CL%3DF/history/?p=CL%3DF https://finance.yahoo.com/quote/CL%3DF/history/?p=CL%3DF
[24] https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2025/01/informe_t%E2%80%9Acnico_prorrogado_2025_vf.pdf

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

GRÁFICO 3: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL CRUDO DE PETRÓLEO (WTI)



Fuente: Banco Central del Ecuador/ finance.yahoo.com / Elaboración: Class International Rating

Hasta diciembre de 2025, la producción nacional acumulada de crudo en el país alcanzó 160,83 millones de barriles de crudo. EP Petroecuador contribuyó 127,4 millones barriles lo que implicó una caída del 8,74% en comparación con 2024. [25] En contraste las empresas privadas generaron 33,39 millones de barriles, experimentando una disminución de 2,66%[26]. Para diciembre de 2025, las exportaciones de crudo alcanzaron los 119,23 millones de barriles, lo que representó una contracción 5,61% en comparación con el año 2024, debido a la suspensión de la actividad de los oleoductos SOTE y OCP. Del total exportado, EP Petroecuador contribuyó con 34,08 millones de barriles, el Ministerio de Ambiente y Energía con 11,52 millones y otras compañías registraron exportaciones por 2,13 millones de barriles en 2025.[27]

De acuerdo con el plan de cierre progresivo del Bloque 43-ITT, el Gobierno ecuatoriano prevé una reducción gradual de la producción petrolera en los próximos años, como parte del proceso de abandono aprobado tras la consulta popular. Según información oficial del sector hidrocarburífero, el plan contempla el cierre de aproximadamente 246 pozos petroleros hasta 2029, de los cuales 10 fueron cerrados en 2024, mientras que desde 2025 se prevé el cierre de alrededor de 48 pozos por año hasta 2028, y el cierre de los últimos pozos en 2029. Este proceso implicaría una disminución progresiva en la producción diaria de crudo, lo que podría incidir en los ingresos petroleros del país[28].

El precio internacional del petróleo ha presentado volatilidad debido a las tensiones geopolíticas en **Medio Oriente** y a los riesgos para el suministro mundial que transita por el **Estrecho de Ormuz**, lo que en ciertos periodos ha presionado al alza las cotizaciones internacionales. No obstante, aunque Ecuador es exportador de crudo, el efecto favorable de precios altos podría ser limitado, debido a los costos de producción, la venta del crudo con descuento y la dependencia de la importación de derivados. En este contexto, aumentos en el precio del petróleo también podrían elevar el gasto fiscal, considerando la limitada capacidad de refinación y los problemas operativos en refinerías como la de Esmeraldas.[29]

Entre enero y diciembre de 2025 el total de **recaudación tributaria bruta** sumó un valor de USD 21.007,02 millones, es decir existió un crecimiento de 11,86% respecto al mismo período de 2024 (USD 2.298,90 en enero de 2026 y +14,05% con respecto a enero de 2025).[30] Entre los impuestos con mayor aporte para la recaudación en 2025 se destaca, el Impuesto a la Renta (IR) con USD 6.955,76 millones (USD 6.264,51 millones a diciembre de 2024 y USD 755,80 en enero de 2026), el Impuesto al Valor Agregado (IVA de operaciones internas y de importaciones) con USD 8.178,76 millones (USD 7.265,39 millones en diciembre de 2024 y USD 1.009,30 millones en enero de 2026), el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) con USD 1.281,97 millones (USD 1.264,67 millones en diciembre de 2024 y USD 136,59 millones en enero de 2026).

[25] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[26] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_EntornoMacroeconomico.html
[27] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[28] Ministerio de Energía / Petroecuador – Plan de cierre ITT; prensa económica nacional
https://www.eluniverso.com/noticias/economia/yasuni-itt-bloque-43-petroecuador-cierre-pozos-produccion-consulta-popular-ecuador-nota/
https://www.americaeconomia.com/negocios-e-industrias/yasuni-itt-petroecuador-cerro-10-pozos-en-2024-y-este-2025-abandonara-48
https://www.expreso.ec/actualidad/economia/gobierno-ejecuto-cierre-primer-pozo-bloque-43-itt-211738.html
[29] FMI – Commodity Prices; EIA – Oil Market Report; Banco Central del Ecuador; Ministerio de Energía https://www.imf.org/en/Research/commodity-prices
https://www.eia.gov; https://www.bce.fin.ec; https://www.energia.gob.ec
[30] https://www.sri.gob.ec/estadisticas-generales-de-recaudacion-sri#estad%C3%ADsticas

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

De acuerdo con el Servicio de Rentas Internas, este dinamismo comercial ha influido directamente en el fortalecimiento de las finanzas públicas a través de una mayor recaudación tributaria.[31]

La **inflación mensual** en febrero de 2026 registró una variación de 0,21%, mientras que la variación **anual** fue de 2,56% y la **acumulada** fue de 0,57%[32]. La división que más influyó en el índice de precios al consumidor (IPC) fue del grupo de Alojamiento, Agua, Electricidad, Alimentos y Bebidas no Alcohólicas.[33]

En referencia al **salario nominal promedio**, para diciembre 2025, se fijó en USD 548,26;[34] mientras que el **salario unificado nominal** fue de USD 470,00. En términos reales, el indicador del salario real, que mide la cantidad de bienes que se puede adquirir con el salario nominal promedio, se situó en USD 478,34 para diciembre de 2025.[35] En cuanto al costo de la **canasta básica familiar** en febrero de 2026, se ubicó en USD 824,17, mientras que la canasta familiar vital alcanzó un costo de USD 575,06. Este registro implica que el ingreso familiar promedio situado en febrero de 2026 de USD 899,73, cubre 109,17% del costo total de la canasta familiar básica tasada por el INEC. Por su parte, la Canasta Vital tuvo un excedente en el consumo de USD 324,66 del ingreso familiar.[36] Según las cifras del INEC, el **desempleo** pasó de 2,6% en diciembre de 2025 a 3,4% en enero de 2026. La tasa de **empleo adecuado** pasó de 37,1% a 36,6% en ese mismo periodo, mientras que la tasa de **subempleo** pasó de 17,4% a 21,4%.[37]

A diciembre de 2025, la **pobreza a nivel nacional** se ubicó en 21,4% y la pobreza extrema en 8,3%. En el área urbana la pobreza llegó al 13,8% y la pobreza extrema a 3,0%. Finalmente, en el área rural la pobreza alcanzó el 37,6% y la pobreza extrema el 19,7%. Por su parte, la medida de desigualdad económica, **coeficiente de Gini,**[38] se ubicó en 0,470 a diciembre de 2025. Para la medición de la pobreza, el INEC compara el ingreso per cápita familiar con la línea de pobreza y pobreza extrema por consumo, que en diciembre de 2025 se ubicó en USD 92,40 mensuales per cápita, mientras que la línea de pobreza extrema en USD 52,07 mensuales per cápita (a diciembre de 2024 se ubicó en USD 91,43 y USD 51,53 respectivamente).[39]

De acuerdo con la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las **tasas de interés referenciales** no han presentado cambios significativos. Es así que la tasa pasiva referencial anual es de 5,54% hasta el 08 de marzo de 2026, mientras que la tasa activa referencial anual es de 7,19%; existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 1,65%.[40] Por su parte el saldo de la **liquidez total** para diciembre de 2025 alcanzó la suma de USD 100.311,9 millones y USD 99.623,1 millones para enero de 2026, por su parte, la oferta monetaria a diciembre de 2025 fue de USD 33.942,8 millones y USD 33.367,7 en enero de 2026; y, las especies monetarias en circulación ascendieron a USD 21.549,2 millones y USD 21.080,2 en el mismo orden.[41]

En lo que respecta a la evolución de la oferta de **crédito**, se puede mencionar que la cartera de crédito de la banca privada es clave para el crecimiento de las actividades productivas del país, para diciembre de 2025, el 46,7% de la cartera se destinó a los segmentos de producción (productivo, PYMES vivienda y microcrédito) y el 47% en febrero de 2026, el 40,5% al consumo (40,4% en febrero de 2026), el 7,01% en Microcrédito (7,00% en febrero de 2026), el 5,3% a Vivienda y el 0,3% a Educativo, manteniendo los mismos porcentajes en febrero de 2026.[42] Según cifras del Datalab de la Asociación de Bancos Privados, con corte a diciembre 2025, la rentabilidad (ROE) fue de 10,07% (12,72% en febrero de 2026) frente a su similar de 2024 cuando fue de 13,5%, es decir, por cada dólar en patrimonio, se obtiene 13 centavos de utilidad. Asimismo, en diciembre de 2025, las cooperativas cerraron con una rentabilidad del 2,94%, es decir, por cada dólar en el patrimonio, se obtenía 3 centavos de utilidad (4,23% en enero de 2026).[43]

[31] SRI reporta incremento de ventas en Ecuador del 7,4 % en el primer trimestre de 2025 y eso impulsa la recaudación de impuestos | Economía | Noticias | El Universo
[32] https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-al-consumidor/
[33] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Inflacion/2026/enero/01_ipc_Presentacion_IPC_ene2026.pdf
[34] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_EntornoMacroeconomico.html
[35] Es el valor del salario mínimo legal promedio deflactado en función del índice de precios al consumidor del mes de referencia.
[36] https://www.ecuadorencifras.gob.ec/canasta/
[37] https://www.ecuadorencifras.gob.ec/estadisticas-laborales-enemdu/
[38] El coeficiente de Gini es una medida que resume cómo se distribuye el ingreso per cápita entre los habitantes de la población, mide el grado de desigualdad en la distribución del ingreso
[39] https://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/POBREZA/2025/Junio/202506_PobrezayDesigualdad.pdf
[40] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[41] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/PublicacionesGenerales/ix_InformacionEstadistica.html
[42] https://datalab.asobanca.org.ec/datalab/home.html#
[43] https://datalab.asobanca.org.ec/datalab/home.html#

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

El flujo de **remesas recibidas** que ingresó al país en diciembre de 2024 totalizó USD 6.539,8 millones,[44] cifra que representó un aumento del 20,05% en comparación con el monto registrado de 2023 (USD 5.447,49 millones), mientras que para el tercer trimestre del año 2025 registró USD 2.012,71 millones (USD 1.748,48 en el IIIT 2024). El aumento del flujo de remesas se atribuye principalmente a la recuperación económica de Estados Unidos, país de donde proviene la mayor parte de los flujos[45], además del incremento en la tasa migratoria ocasionado por la crisis económica que atraviesa el país.

Los flujos de inversión extranjera directa (IED) para diciembre de 2024 fueron de USD 232 millones; menos que la mitad del año 2023, resultado que se relaciona en gran medida con la inestabilidad e incertidumbre política del país, lo que genera que los inversionistas sean más precavidos a la hora de invertir en Ecuador.[46] El país con la mayor inversión fue China, con USD 116 millones, es decir, el 50% del monto total de IED en 2024. Además, la inversión de la nación asiática en Ecuador creció 58% con relación a 2023. Las actividades en las que más invirtió fueron minería e industria manufacturera.[47] En el tercer trimestre de 2025, la Inversión Extranjera Directa (IED) en Ecuador alcanzó USD 539,4 millones, monto que fue casi seis veces mayor al registrado en el trimestre anterior y más del triple respecto al mismo periodo de 2024, evidenciando un fuerte repunte del flujo de capitales al país, con sectores como servicios empresariales y financieros liderando la captación de inversión extranjera y países como Costa Rica, Nueva Zelanda y Panamá siendo los principales orígenes de los capitales.[48]

Para diciembre de 2025, de acuerdo con información presentada por el Ministerio de Finanzas, el saldo de la **deuda externa pública** fue de USD 50.569,85 millones, y que incluye principalmente, deuda con organismos internacionales, bonos emitidos en mercados internacionales, bancos y gobiernos. Por su parte, el saldo de deuda interna para diciembre de 2025 fue de USD 14.115,23 millones, mientras que el valor de otros pasivos fue de USD 855,85 millones. Considerando la relación deuda/PIB, al mes de diciembre de 2025, según datos del Ministerio de Finanzas del Ecuador, la deuda pública (externa e interna) y otros pasivos se encontró en 49,01% del PIB superando el límite del 40% del PIB.[49]

La acumulación de **reservas internacionales** en los últimos años ha sido variable, es así como para diciembre de 2023 registraron la suma de USD 4.454,36 millones, mientras que para diciembre de 2024 totalizaron USD 6.899,5 millones y de USD 9.795,1 millones en diciembre de 2025 (USD 11.503,9 millones en febrero de 2026.[50] Los principales rubros que componen las Reservas Internacionales son: inversiones en el exterior, oro, recursos en bancos e instituciones financieras del exterior, y caja en divisas.

Riesgo del Negocio

Descripción de la Empresa

FORMAPER S.A., es una sociedad ecuatoriana constituida en el Ecuador en julio de 2004. El objetivo principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Su oficina principal está ubicada en Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 1/2 Vía a Samborondón - Ecuador.

La compañía cuenta con el siguiente portafolio de proyectos:

CUADRO 8: PORTAFOLIO DE PROYECTOS

PORTAFOLIO DE PROYECTOS	AVANCE DE VENTAS	AVANCE DE OBRA
Almax + Bodegas	70%	65%
Almax 3 + Icon	100%	100%
Almax VLC + Icon	68%	5%

[44] https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/ultimas-publicaciones/
[45] https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/ultimas-publicaciones/; Boletín Analítico de la Evolución Anual de Remesas Año:2024
[46] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Administracion/bi_menuIED.html
[47] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/boletin84/indice.htm /
[48] https://ecuadorendirecto.com/2026/01/14/ecuador-reporto-incremento-de-inversion-extranjera-en-el-tercer-trimestre-de-2025/?
[49] https://www.finanzas.gob.ec/https-wwwdeuda-publica-nueva-metodologia/
[50] https://www.bce.fin.ec/estadisticas-economicas/ultimas-publicaciones/

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Almax Center	95%	100%
Almax + Plaza	50%	60%
Almax 2	100%	100%
Buijo City Center (Oficinas)	43%	5%
Grand View	44%	15%
Viasole	7%	1.5%
A92	52%	35%
Ribera del Buijo	92%	90%
Jardines del Buijo 2	48%	2%
Jardines del Buijo	100%	55%
La Arboleda	89%	100%
Riocentro La Joya	N/A	0%
Hipermarket - Milagro	N/A	100%
Hipermarket - Mi Lote	N/A	35%
Hipermarket - Pasaje	N/A	100%
Axionlog	N/A	100%
Primax Ciudad Celeste - Burger King	N/A	100%
Jungheinrich	N/A	10%
Tesalia - Santa Elena	N/A	100%
Primax Almax	N/A	100%
Primax La Botella	N/A	100%
Holcim	N/A	100%
Tesalia - Latacunga	N/A	100%
Ksb	N/A	100%

Fuente / Elaboración: FORMAPER S.A.

Propiedad, Administración y Gobierno Corporativo

Al 28 de febrero de 2026, FORMAPER S.A, registró como capital suscrito y pagado una suma de USD 632.995,00, el mismo que estuvo conformado por 632.995 de acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una. Cabe destacar que la totalidad del capital está distribuida equitativamente entre tres accionistas, todos ellos personas naturales, conforme se detalla a continuación:

CUADRO 9: ACCIONISTAS

Nombre	Capital (USD)	Participación
CONCHA MARIA DANIELA	210.998,00	33,33%
CONCHA NEME CARLOS ANDRES	210.998,00	33,33%
CONCHA NEME DAVID EDUARDO	210.999,00	33,33%
Total	**632.995,00**	**100,00%**

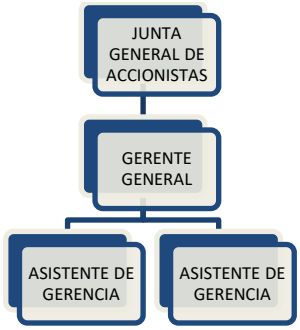
Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros / Elaboración: Class International Rating

De conformidad con los estatutos de la compañía, ésta se encuentra gobernada por la Junta General de Accionistas, siendo ésta la máxima autoridad de la compañía, órgano que según sus estatutos y políticas busca tomar las decisiones más adecuadas que permitan mantener una apropiada estructura financiera y procesos productivos eficientes[51]. Como siguiente orden en la jerarquía se encuentra el Gerente General quien se encargan de las directrices necesarias para el buen funcionamiento de sus operaciones[52].

[51] Los accionistas de la compañía mantienen una sana independencia respecto de la administración y sus directrices están determinadas en las respectivas juntas de accionistas.
[52] La compañía no cuenta con un Directorio.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

GRÁFICO 4: ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA[53]



Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

La compañía cuenta con profesionales con experiencia en el sector donde la compañía desarrolla sus actividades, lo que le ha permitido llevar a cabo una gestión efectiva y fomentar de manera positiva el crecimiento del negocio.

CUADRO 10: PLANA GERENCIAL

Nombre	Cargo
Concha Becerra David Eduardo	GERENTE GENERAL

Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros/ Elaboración: Class International Rating

Adicionalmente, es importante señalar que FORMAPER S.A., no posee empleados bajo relación de dependencia, por lo que dentro de la compañía no se han establecido sindicatos ni comités de empresa, que puedan afectar el normal desempeño de la misma.

Gobierno Corporativo

La compañía no cuenta con un gobierno corporativo formalmente instaurado; sin embargo, cuenta con una estructura organizacional establecida de acuerdo con el desarrollo de las actividades del negocio, requerimientos estratégicos y los objetivos empresariales.

La compañía cuenta con estatutos y políticas establecidas que conforman la regulación para su correcto funcionamiento, además se determina aspectos generales de capitalización y distribución de utilidades, entre otras. Según la administración de la compañía, su actitud hacia los stakeholders es de total transparencia y de acciones que fortalezcan la relación, lo cual se ve fortalecido por sus políticas.

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., opina que es aceptable la calidad y comportamiento de los órganos administrativos del Emisor, la calificación de su personal, sistemas de administración y planificación, además expresa que se observa consistencia en la conformación accionaria. Por lo señalado, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en los literales e y f, numeral 1, del Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Empresas vinculadas o relacionadas

CUADRO 11: EMPRESAS VINCULADAS

Nombre	Compañías Relacionadas	Tipo de Vinculación	Estado
CONCHA NEME CARLOS ANDRES	SAFECOLLECT S.A.S.	Gerente general / Accionista	Activa
	INMOBILIARIA CHAPS S.A.S.	Gerente general / Accionista	Activa
	CONECAPITAL C.LTDA.	Visepresidente / Accionista	DISOLUC. Y LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM
	BISCOTTI S.A.	Accionista	Activa
	FORLANO S.A.	Accionista	Activa
	FORMAPER S.A.	Accionista	Activa

[53] El comportamiento de los órganos administrativos es estable

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

	MINUTOCORP S.A.	Accionista	Activa
	LOKARSA S.A.	Accionista	Activa
	SMYKKER S.A.	Accionista	Activa
	ALMAXHOLD S.A.	Accionista	Activa
	CONECAPITAL C.LTDA.	Accionista	DISOLUC. Y LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM
	COCTELES Y BEBIDAS DEL ECUADOR CYBEC S.A.S.	Accionista	Activa
	INMOBILIARIA CHAPS S.A.S.	Accionista	Activa
	SAFECOLLECT S.A.S.	Accionista	Activa
CONCHA NEME DAVID EDUARDO	FINANCIAL PLANNING FINPLAN S.A.S.	Gerente general	Activa
	MOVIMIENTOS ESTRATÉGICOS MOVESTRA S.A.S.	Gerente general	Activa
	FINALMAX S.A.	Gerente general	Activa
	JARBH HOLDING S.A.S.	Gerente general	Activa
	FSRC S.A.S.	Gerente general	Activa
	INVERSIONES SAMBORONDON INSAM S.A.S.	Gerente general	Activa
	MACARAYALSA S.A.	Gerente general	Activa
	LABOTELLA S.A.S.	Gerente general	Activa
	BASTIAN S.A.	Gerente general	Activa
	TRANSPORTE DE CARGA PESADA LOGISTICA MINUTO TRANSMINUTO S.A.	Gerente general	Activa
	GARDEN-BUIJO S.A.S.	Gerente general	Activa
	BENZINO S.A.S.	Gerente general	Activa
	CONSTRUTERRA S.A.	Gerente general	Activa
	CONECAPITAL C.LTDA.	Gerente general / Accionista	DISOLUC. Y LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM
	CONFETEX S.A.	Presidente/ Accionista	Activa
	ALMAX PLUS ALMAXPLUSA S.A.	Presidente	Activa
	ETHOS S.A.S.	Presidente	Activa
	BISCOTTI S.A.	Accionista	Activa
	FORLANO S.A.	Accionista	Activa
	FORMAPER S.A.	Accionista	Activa
	MINUTOCORP S.A.	Accionista	Activa
	LOKARSA S.A.	Accionista	Activa
	SMYKKER S.A.	Accionista	Activa
	ALMAXHOLD S.A.	Accionista	Activa
	FINANCIAL PLANNING FINPLAN S.A.S.	Accionista	Activa
CONCHA NEME MARIA DANIELA	CODE & MAIL SOLUTIONS S.A.S.	Gerente general	Activa
	CONECAPITAL C.LTDA.	Presidente/ Accionista	DISOLUC. Y LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM
	BISCOTTI S.A.	Accionista	Activa
	FORLANO S.A.	Accionista	Activa
	FORMAPER S.A.	Accionista	Activa
	MINUTOCORP S.A.	Accionista	Activa
	LOKARSA S.A.	Accionista	Activa
	SMYKKER S.A.	Accionista	Activa
	ALMAXHOLD S.A.	Accionista	Activa
	ALMABLANCA CIA.LTDA.	Accionista	Activa
	CODE & MAIL SOLUTIONS S.A.S.	Accionista	Activa
CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO	ETHOS S.A.S.	Gerente general	Activa
	MULTI SERVICIOS GLOBAL MUSERG S.A.S.	Gerente general / Accionista	Activa
	BUIJO CITY CENTER S.A.	Gerente general	Activa
	DIBIFORMA S.A.S.	Gerente general	Activa
	ALMAX PLUS ALMAXPLUSA S.A.	Gerente general	Activa
	FORMAPER S.A.	Gerente general	Activa
	ALMAXVLC S.A.	Gerente general	Activa
	BUIJO-PLAZA S.A.S.	Gerente general	Activa
	MINUTOCORP S.A.	Gerente general	Activa
	C4 S.A.	Gerente general	Activa
	ALMAXHOLD S.A.	Gerente general	Activa
	ACIATI S.A.	Gerente general / Presidente / Accionista	DISOLUC. Y LIQUIDAC. ANTIC. INSCR. RM
	EBARA S.A. MOVIMIENTOS ESTRATÉGICOS MOVESTRA S.A.S.	Gerente general	Activa
	TRANSPORTE DE CARGA PESADA LOGISTICA MINUTO TRANSMINUTO S.A.	Gerente general	Activa
	CONSTRUTERRA S.A.	Presidente	Activa
	MOVIMIENTOS ESTRATÉGICOS MOVESTRA S.A.S.	Presidente	Activa
	TRANSPORTE DE CARGA PESADA LOGISTICA MINUTO TRANSMINUTO S.A.	Presidente	Activa
	CONSTRUTERRA S.A.	Presidente	Activa

Fuente: Superintedencia de Compañías, Valores y Seguros / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Otros Aspectos Cualitativos de la Empresa

Clientes[54]

Las operaciones de FORMAPER S.A. se enfocan principalmente en el arriendo de bienes inmuebles, servicios de asesoría inmobiliaria y actividades de construcción, entre otros. Al 31 de diciembre de 2025, el principal cliente representó el 38,81% de los ingresos totales, mientras que a febrero de 2026 su participación fue del 38,25%. El resto de los clientes registran participaciones individuales inferiores al 31%, lo que indica un riesgo medio de concentración de clientes.

Cabe destacar que la Compañía cuenta con una Política de Cuentas por Cobrar, la cual establece los criterios corporativos para administrar, controlar y recuperar la cartera derivada de contratos de arrendamiento, así como para identificar la cartera morosa y registrar las provisiones correspondientes por cobranzas dudosas.

Al 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los ingresos de la Compañía registraron pagos al contado por parte de los clientes, situación que se mantiene a febrero de 2026.

En cuanto a la antigüedad de la cartera, al cierre de diciembre de 2025, el 44,43% corresponde a cartera vencida hasta 30 días (66,55% en febrero de 2026), mientras que la cartera vencida superior a 91 días representó el 54,39% (4,25% en febrero de 2026). Lo mencionado podría derivar en un riesgo de incobrabilidad que podría traer pérdidas económicas para la compañía en caso de que no se refuerce la gestión de cobranza.

CUADRO 12: ANTIGÜEDAD DE LA CARTERA

CARTERA TOTAL	2024	2025	feb-26
Vencida de 1 a 30 días	57,95%	44,43%	66,55%
Vencida de 31 a 60 días	16,42%	1,19%	21,46%
Vencida de 61 a 90 días	0,00%	0,00%	7,74%
Vencida más de 91 días	25,63%	54,39%	4,25%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

Proveedores

Al referirnos a los proveedores de FORMAPER S.A. se debe indicar que mantiene relaciones comerciales con una variedad de empresas e instituciones relacionadas con su giro de negocio. No obstante, al cierre de diciembre de 2025, se observa una marcada concentración con el Proveedor A, quien representó el 94,27% del total de las cuentas por pagar. El resto de los proveedores mantiene una participación individual igual o inferior al 1%, lo que evidencia una dependencia significativa hacia su proveedor principal.

Es importante mencionar que, para diciembre de 2025, el 96,55% de las cuentas por pagar a proveedores se encuentran vencidas de 1 a 30 días; mientras que el 3,45% restante hace referencia a cuentas por pagar vencidas concentradas en su mayoría en el rango comprendido entre 31 a 60 días.

Según lo reportado por la compañía, sus proveedores pertenecen a categorías con amplia oferta en el mercado local. La integración operativa con MINUTOCORP S.A. provee una red de seguridad estructural en el segmento de construcción. En consecuencia, el riesgo de pérdida de un proveedor no constituye una vulnerabilidad relevante en el perfil de riesgo operativo de FORMAPER S.A. y los mecanismos vigentes de gestión son adecuados para el tamaño y naturaleza de sus operaciones.

Política de precios

La compañía cuenta con una política de precios, en la cual establece los lineamientos para definir, revisar y aprobar los cánones de arrendamiento de los inmuebles de la empresa. Su propósito es asegurar que los precios se determinen con base en criterios técnicos, comerciales y financieros, manteniendo coherencia con las condiciones del mercado y con los objetivos de rentabilidad de cada activo o proyecto.

[54] Políticas de Crédito, se mantienen de acuerdo con la negociación con clientes, los plazos para el pago pueden ser: Contado; Semanales; Quincenales; 30 días; 60 días; 90 días.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

El precio de arrendamiento de cada inmueble deberá definirse con base en criterios objetivos, considerando las condiciones del mercado y la rentabilidad esperada del activo o proyecto.

Estrategias y Políticas de la Empresa

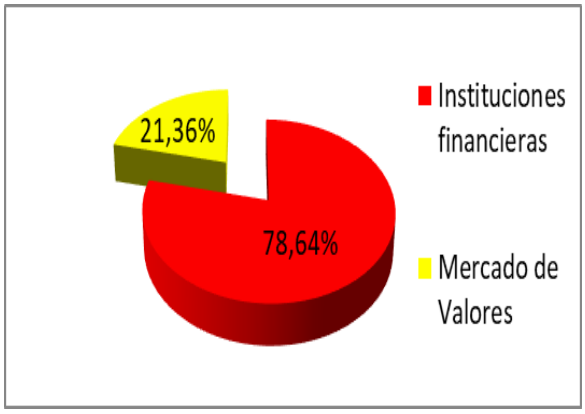
La compañía capitaliza su sólida capacidad técnica y operativa en el sector inmobiliario, apalancada por una estructura organizacional ágil que facilita la toma de decisiones oportuna. La profundidad en el conocimiento de la cadena de valor (clientes y proveedores) y las alianzas estratégicas con el BIESS e instituciones financieras, posicionan a la empresa para capturar la demanda insatisfecha en el mercado de rentas. Asimismo, la entidad está preparada para responder a los déficits habitacionales derivados de los flujos migratorios internos, transformando estas necesidades de compra y alquiler en oportunidades de expansión y rentabilidad.

Política de Financiamiento

FORMAPER S.A. financia sus activos principalmente con recursos de terceros. Como resultado, la proporción de financiamiento a través de pasivos mostró una tendencia fluctuante, pasando de un 64,60% al cierre de 2024, un 62,76% en 2025 y 63,41% en febrero de 2026.

FORMAPER S.A. ha mantenido diversificadas sus fuentes de financiamiento, dado que los recursos provienen de entidades financieras, así como del Mercado de Valores. Al 31 de diciembre de 2025, la deuda financiera totalizó USD 36,44 millones financiando al activo en 22,46%, mientras que para febrero de 2026 sumó USD 33,08 millones y financio un 19,82% de los activos.

GRÁFICO 5: COMPOSICIÓN DE LA DEUDA FINANCIERA, FEBRERO 2026



Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

Responsabilidad Social

FORMAPER S.A. no reporta actividad en el ámbito de Responsabilidad Social y Ambiental.

Regulaciones a las que está sujeta la Empresa y Normas de Calidad.

Siendo FORMAPER S.A. una Sociedad Anónima regida por las leyes ecuatorianas y cuyo ente de control es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se encuentra sujeta a la regulación de otros organismos de control como el Servicio de Rentas Internas, el Ministerio de Relaciones Laborales, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual e incluso la Defensoría del Pueblo, entre otras. Así mismo, al ser su principal actividad el arriendo de bienes inmuebles, su actividad también está regulada por la Ley de Inquilinato.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Riesgo Legal

Al 28 de febrero de 2026, según información proporcionada por FORMAPER S.A. mantiene tres procesos en calidad de actor/ofendido. No se identifican procesos judiciales ni causas legales en contra de la compañía.

Liquidez de los títulos

Al ser la calificación inicial de la Tercera Emisión de Obligaciones de FORMAPER S.A., todavía no se cuenta con la información necesaria para evaluar la liquidez de los títulos, la que será analizada en las revisiones de la presente calificación.

FORMAPER S.A., mantiene las siguientes emisiones vigentes en el mercado de valores:

CUADRO 13: EMISIONES VIGENTES

Instrumento	Año Emisión	Resolución Aprobatoria	Monto Autorizado (USD)	Estado
Primera Emisión de Obligaciones	2022	SCVS-INMV-DNAR-2022-00008351	3.000.000,00	VIGENTE
Segunda Emisión de Obligaciones	2025	SCVS-INMV-DNAR-2025-00024404	6.000.000,00	VIGENTE

Fuente: Superintendencia de Compañías Valores y Seguros / Elaboración: Class International Rating

Presencia Bursátil

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se incluye para el análisis de la presencia bursátil, la referencia de las transacciones realizadas en las Bolsas de Valores, siendo la fórmula utilizada la siguiente:

Presencia Bursátil = Número de días Negociados Mes / Número de Ruedas Mes

Al ser la calificación inicial de la presente emisión todavía no se cuenta con la información necesaria para evaluar la presencia bursátil de los títulos, lo que será analizado posteriormente en la siguiente revisión.

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., observó y analizó la presencia bursátil. Por lo señalado, Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en el literal f, numeral 1, del Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI del Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros.

Eventos Importantes

- En el informe de los auditores externos independientes del año 2024 se menciona que: "… los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de FORMAPER S.A., al 31 de diciembre de 2024, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.
- Mediante Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 19 de septiembre de 2024, se aprobó el incremento del capital social de la Compañía elevándose de USD 632.995 a USD 642.995 dividido en 642.995 acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una el cual es pagado en numerario. Posteriormente, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2024-00016882 de fecha 24 de diciembre de 2024 resolvió autorizar el proceso de escisión, quedando establecido en USD 632.995 y reformó su estatuto social, y como efecto de dicha escisión se creó la compañía ALMAX PLUS ALMAXPLUSA S.A. mediante escritura pública otorgada el 02 de octubre de 2024, la misma que fue rectificada mediante escritura pública el 20 de noviembre de 2024.

Situación del Sector

FORMAPER S.A. es una empresa ecuatoriana dedicada al desarrollo, administración y comercialización de bienes inmuebles, enmarcada dentro del sector inmobiliario y de la construcción. Este sector constituye un importante

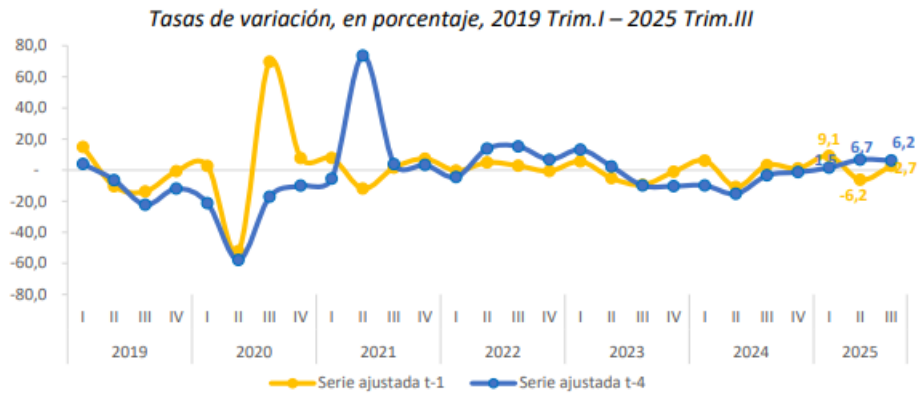
CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

generador de empleo, debido a su estrecha relación con industrias como cemento, acero, hormigón, tuberías, entre otras. Asimismo, su actividad se desarrolla tanto en el ámbito público, a través de obras de infraestructura, como en el ámbito privado mediante proyectos inmobiliarios.

Según las últimas cifras disponibles en el Informe de Resultados Cuentas Nacionales Trimestrales del Banco Central del Ecuador (BCE), al tercer trimestre de 2025, el Valor Agregado Bruto (VAB) de la construcción registró un crecimiento interanual del 6,2%, con una contribución 0,24 p.p. a la variación del PIB. Este desempeño estuvo impulsado por el incremento en las importaciones de materiales de construcción, que crecieron un 37,7%, así como por el aumento en la producción y despacho de cemento, que registraron variaciones de 12,7% y 13,2%, respectivamente. Este dinamismo se reflejó también en el empleo registrado en construcción de edificios, que tuvo un crecimiento del 5,7% y en el de terminación de edificios con un 7,2%, acompañado de un incremento del 9,3% en la masa salarial. Las ventas totales del sector, a su vez, aumentaron un 14,8%, con un desempeño destacado tanto en microempresas como en grandes constructoras.[55]

Respecto al trimestre anterior, la actividad de la construcción creció en un 2,7% en su serie ajustada por estacionalidad. Dicho crecimiento estuvo asociado al aumento de importaciones de materiales en un 9,2% y la producción de cemento en un 18%. Esto se vio acompañado de mejoras en el empleo especializado, como instalaciones para obras en un 6,7%) y fontanería en un 2,5%, mientras que las ventas del sector subieron un 7,8%, con crecimiento en empresas grandes, medianas y pequeñas.[56]

GRÁFICO 6: VAB DE CONSTRUCCIÓN[57]



Fuente/ Elaboración: Banco Central del Ecuador

Para enero de 2026, la economía ecuatoriana muestra una marcada reactivación económica impulsada por el sector de la construcción, que registró ventas por USD 395 millones y un crecimiento del 20,90% en comparación con el mismo mes del año anterior, superando ampliamente el promedio de crecimiento nacional del 6,8%. Este desempeño continúa la tendencia positiva de 2025, cuando el sector alcanzó USD 2.450 millones y creció un 8%, contribuyendo a un récord histórico de ventas en la economía y consolidándose como un pilar que aporta cerca del 4% del PIB tras años de contracción.[58]

Además, de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), en 2025 se generaron 41.044 nuevos empleos, lo que evidencia el papel clave del sector de la construcción en la dinamización económica y en el impulso de una recuperación sostenida. [59] También indica que por cada empleo directo en obras se crean aproximadamente 1,5 empleos indirectos en sectores relacionados como transporte, metalmecánica y comercio de materiales. Esta dinámica ha impulsado de manera sostenida el empleo formal y reforzado la contribución del sector al PIB, demostrando que la construcción no solo desarrolla infraestructura, sino que también fortalece el tejido social mediante empleos con beneficios y seguridad social.[60]

[55] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/cuentasnacionales/trimestrales/Informe_CNTIIITrim2025.pdf
[56] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/cuentasnacionales/trimestrales/Informe_CNTIIITrim2025.pdf
[57] https://contenido.bce.fin.ec/documentos/informacioneconomica/cuentasnacionales/trimestrales/Informe_CNTIIITrim2025.pdf
[58] https://ekosnegocios.com/articulo/construccion-en-ecuador-registra-un-crecimiento-del-20-9-de-ventas-en-enero
[59] https://fmmundo.com/notimundo/economia/sector-construccion-registra-recuperacion-economica-proyecta-crecimiento-4-2026-n83139
[60] https://ekosnegocios.com/articulo/el-sector-de-la-construccion-acelera-el-empleo-formal-en-ecuador

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Partiendo de esta recuperación, el sector de la construcción inició el 2026 con un avance considerable y un aumento notable en la confianza empresarial. El Índice de Expectativas de la Economía (IEE) alcanzó 61,6 puntos en enero de 2026, lo que representa un crecimiento significativo de 16,1 puntos en comparación con el mismo mes del año anterior. Este incremento, refleja una percepción más positiva de las empresas respecto al comportamiento de la actividad económica, las ventas y la generación de empleo en el sector, y está relacionado con la implementación de políticas públicas orientadas a dinamizar la economía, especialmente a través de programas de vivienda y mecanismos de financiamiento que facilitan el acceso a la vivienda.[61]

Considerando que, el IEE mide la percepción de las empresas más representativas del país sobre la situación actual y sus proyecciones en variables como ventas, un resultado superior a 50 puntos indica expectativas positivas, por lo cual, el reciente aumento del indicador sugiere que el sector de la construcción proyecta un mayor dinamismo para este año. No obstante, pese al clima de confianza que refleja el indicador, el desempeño real del sector dependerá de la ejecución efectiva de las obras, la disponibilidad de crédito y la evolución general de la economía en los próximos meses.[62]

Considerando que, Ecuador ha logrado ordenar su economía y recuperar la confianza internacional, este 2026 se perfila como el año de la construcción, con el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Ambiente y Energía, impulsando proyectos estratégicos en infraestructura energética y acceso sostenible a agua potable. Estos proyectos cuentan con financiamiento no reembolsable de más de USD 75,5 millones otorgados por el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), destinados a fortalecer la operatividad de CELEC, desarrollar el FOGAPRYD II con 83 proyectos hídricos y más de 20 de riego y drenaje, y avanzar en estudios de control de inundaciones en Milagro y mecanismos financieros para la conservación de la biodiversidad. Esta inversión refleja la confianza internacional en la capacidad técnica y de gestión del país y respalda la política de infraestructura pública sin generar deuda, contribuyendo al cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo.[63]

A pesar de la recuperación de la actividad y el empleo en el sector de la construcción, persisten desafíos importantes, como el crecimiento moderado del crédito hipotecario en 2025 y el elevado déficit habitacional, que alcanzó el 57,54 % del total de viviendas (aproximadamente 2,8 millones de unidades). De todas formas, de cara a este 2026, la Cámara de la Construcción de Guayaquil proyecta un crecimiento moderadamente optimista, condicionado a la estabilidad macroeconómica, la continuidad de los programas de vivienda y la reactivación del crédito hipotecario.[64]

Cabe destacar que, los servicios que oferta la empresa no presentan estacionalidades en su comportamiento. Tanto la oferta como la demanda son flexibles ante eventos macroeconómicos, que según el caso determinan aumento o disminución sensibles en el mercado. Además, el segmento del mercado en el que se desenvuelve la compañía presenta flexibilidad para transferir los costos, al precio que aplica a sus clientes.

Finalmente, también es importante mencionar las barreras de entrada y salida que presenta el sector donde desarrolla sus actividades la empresa. Por un lado, entre sus principales barreras de entrada destaca la necesidad de economías de escala, la necesidad de fuertes inversiones de capital en bienes raíces, la experiencia y el *know-how* necesario para incursionar en este sector. Por otro lado, la principal barrera de salida que tiene el sector es la dificultad que pueden tener las empresas para liquidar sus activos. El sector en general mantiene una aceptable capacidad para transferir al precio de sus productos los cambios en los costos de insumos.

Expectativas

El sector de la construcción y el mercado inmobiliario, al que pertenece FORMAPER S.A., han mostrado un desempeño favorable en los últimos períodos, impulsado por el dinamismo en la ejecución de obras, el incremento en la demanda de insumos y la recuperación progresiva de la actividad económica. Este

[61] https://ekosnegocios.com/articulo/la-confianza-en-la-construccion-se-dispara-a-61-6-puntos-este-2026-segun-el-iee
[62] https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/nacionales/210/expectativas-sector-construccion-suben-puntos-enero-2026
[63] https://www.ambienteyenergia.gob.ec/2026-el-ano-de-la-construccion-ecuador-impulsa-proyectos-de-electricidad-agua-potable-para-la-ruralidad-conservacion-ambiental-y-planificacion-hidrica-con-financiamiento-de-mas-de-usd-755-millone/
[64] https://www.expreso.ec/actualidad/economia/viviendas-tasas-subsidiadas-dan-esperanza-la-construccion-271214.html

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

comportamiento ha generado condiciones propicias para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y la valorización de activos, sentando bases positivas para la continuidad de inversiones y la expansión del sector en el corto y mediano plazo.

Las expectativas para el sector de la construcción en Ecuador durante 2026 son altamente favorables, respaldadas por factores clave como el acceso a créditos hipotecarios con tasas preferenciales del 2,99% a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y el impulso de programas estatales como "Miti-Miti", que subsidian intereses y facilitan la adquisición de vivienda para miles de familias. A esto, se suma la alta liquidez del sistema financiero, que ha permitido una reducción sostenida de las tasas de interés desde agosto de 2025, favoreciendo tanto la demanda como la inversión en nuevos proyectos. En este escenario, los gremios proyectan un crecimiento sostenido de entre el 5% y el 10% a lo largo del año.[65]

Las proyecciones a mediano plazo para este sector nacional apuntan a un crecimiento sostenido. Según la constructora de puertas Lanfor, entre 2026 y 2029 se espera que el crecimiento anual compuesto del sector de la construcción en Ecuador tenga un promedio de 4,6%, impulsado por inversiones públicas y privadas en proyectos de energía, infraestructura, puertos y transporte, lo que podría generar un entorno favorable para la demanda de insumos y materiales ferreteros durante ese periodo.[66]

Estas proyecciones resultan interesantes si se toma en cuenta que, de acuerdo con Primicias, el sector de la construcción constituye un eje clave para el crecimiento económico en los próximos años, debido a su alto nivel de dinamismo y encadenamiento productivo. Se estima que un crecimiento del 1% en la actividad constructiva podría generar un incremento de hasta 1,70% en otros sectores de la economía, reflejando un efecto multiplicador relevante. Asimismo, se prevé que este efecto impulse la generación de más de 50.000 empleos en los próximos cinco años y un aumento acumulado de la inversión pública de aproximadamente el 3% del PIB.[67]

En resumen, el sector de la construcción y el mercado inmobiliario presentan perspectivas favorables, impulsadas por la recuperación de la actividad económica, el acceso a financiamiento y la continuidad de proyectos de inversión. No obstante, su desempeño estará condicionado por factores macroeconómicos, el entorno regulatorio y la evolución de la inversión pública y privada, los cuales incidirán en su ritmo de crecimiento en el corto y mediano plazo.

Posición Competitiva de la Empresa

En lo que respecta a la posición competitiva de FORMAPER S.A. desde el 2004 participa en la construcción, la promoción inmobiliaria, y la gerencia de importantes proyectos en Ecuador. La compañía mantiene una buena posición en su sector a pesar de la competencia existente, mantiene una buena imagen corporativa y una buena posición dentro del sector donde desempeña sus actividades. FORMAPER S.A. opera en un mercado competitivo caracterizado por la presencia de múltiples actores importantes.

Este mercado presenta una competencia monopolística, donde las empresas diferencian sus productos y servicios a través de la calidad, innovación y personalización. A pesar de la competencia, la empresa ha logrado posicionarse gracias a su enfoque en proyectos "Built-to-Suit", que adaptan cada desarrollo a las necesidades específicas del cliente.

Su ventaja competitiva radica en su sistema constructivo con encofrados de madera fenólica con metal que fueron registrados en el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual como un modelo de invención, lo que le permite reducir costos y tiempos en los procesos constructivos.

El mercado inmobiliario está liderado por tres actores principales: Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., que encabeza el sector con una participación del 25%; Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A., con el 15%; e Inmobiliaria Furoiani S.A., con un 14%. Por su parte, Minutocorp/Formaper mantiene una presencia del 2% cada una.

[65] https://ekosnegocios.com/articulo/construccion-en-ecuador-registra-un-crecimiento-del-20-9-de-ventas-en-enero
[66] https://www.lanfor.com.ec/blog/construccion-ecuador-2025-2029
[67] https://www.primicias.ec/revistagestion/analisis/construccion-economia-ecuador-empleo-ventas-pib-93673/

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Cabe mencionar que la empresa se encuentra dentro de la categoría CIIU L6810.01.

La empresa tiene estructura adecuada para evaluar los escenarios de cambio y por lo tanto actuar en concordancia con los mismos. Según la administración de la compañía, el emisor tiene la capacidad de llegar a determinar al máximo el nuevo escenario que puede enfrentar. Según el emisor, en lo que respecta a normativa legal la empresa está constantemente adaptándose a las leyes y normas que regulan su actividad. La empresa ha logrado generar cambios que mejoren su posicionamiento en el mercado.

Finalmente, por considerarse una herramienta que permite visualizar un cuadro de la situación actual de la compañía, es importante incluir a continuación el análisis FODA de FORMAPER S.A., evidenciando los puntos más relevantes tanto positivos como negativos en cuanto a su efecto, así como factores endógenos y exógenos, de acuerdo con su origen.

CUADRO 14: FODA

Fortaleza	Debilidades
Más de 20 años de experiencia	Dependencia de financiamiento
Diversificación de negocios	Estructura operativa reducida
Respaldo del grupo Minutocorp	Dependencia de la dinámica económica del país
Alta proporción de activos productivos	Alta inversión de capital
Innovación en procesos constructivos	Sensibilidad a costos de materiales
Oportunidades	**Amenazas**
Recuperación del sector inmobiliario	Inestabilidad económica/política
Viviendas sostenibles	Restricción de crédito
Digitalización inmobiliaria	Cambios regulatorios
Demanda en alquileres	Alta competencia
Acceso a financiamiento	Inseguridad

Fuente / Elaboración: FORMAPER S.A.

Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de que el resultado económico y los flujos de la compañía se vean afectados al encontrarse expuesta a ciertos aspectos o factores de riesgos asociados con su operatividad, el manejo de la información, entre otros.

El riesgo que existe y que podría perjudicar de forma significativa a la compañía, se encuentra asociado a las propiedades de inversión que posee, las mismas que podrían ser objeto de daños ante la ocurrencia de eventos como incendios, temblores, terremotos u otros, no obstante, con la finalidad de mitigar este riesgo FORMAPER S.A. cuenta con varias pólizas de seguros vigentes que cubren las áreas más importantes del negocio incluyendo equipo electrónico, dinero y valores, rotura de maquinaria y todo riesgo de incendio las cuales tienen vigencia hasta 24 de mayo de 2026.

Por otro lado, respecto al manejo de la información se debe mencionar que la compañía cuenta con una Política de uso de activos informáticos y seguridad tecnológica; con la finalidad de proteger y salvaguardar la información y la infraestructura de las tecnologías de la información. Y un plan de recuperación de desastres de tecnología de la información, con el objetivo de garantizar la continuidad de las operaciones críticas de la organización en caso de un desastre que afecte los sistemas y datos de TI.

Es importante mencionar que no existe mayor riesgo en cuanto a la operatividad relacionada con el cobro de los arriendos a los diferentes clientes de FORMAPER S.A., pues todos los ingresos de los clientes se encuentran gestionados por la empresa y han suscrito contratos con sus respectivas cláusulas de penalización en caso de incumplimiento, lo cual facilita la logística de la gestión de cobros.

Riesgo Financiero

El análisis financiero efectuado a FORMAPER S.A. se realizó en base a los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales auditados de los años 2022, 2023 y 2024, junto a los Estados de Situación

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Financiera y Estados de Resultados Integrales internos no auditados cortados al 28 de febrero 2025, 31 de diciembre de 2025 y 28 de febrero de 2026.

Análisis de los Resultados de la Empresa

Los ingresos de FORMAPER S.A. mantuvieron una tendencia fluctuante, mismos que pasaron de USD 2,37 millones en el año 2023 a USD 1,63 millones en 2024 y USD 3,09 millones al cierre de 2025, lo que representó un incremento de 89,14% entre los dos últimos periodos, lo cual estuvo impulsado principalmente por mayores ingresos provenientes del arrendamiento de galpones, evidenciando una mejor dinámica en la explotación de activos inmobiliarios.

En términos interanuales, los ingresos de FORMAPER S.A. registraron una contracción (-40,92%), al ubicarse en USD 0,50 millones a febrero de 2026, frente a USD 0,85 millones en su similar de 2025. Este comportamiento responde principalmente a una menor generación de ingresos por intereses y a una desaceleración en los servicios de asesoría inmobiliaria, reflejando una menor dinámica en fuentes complementarias de ingresos.

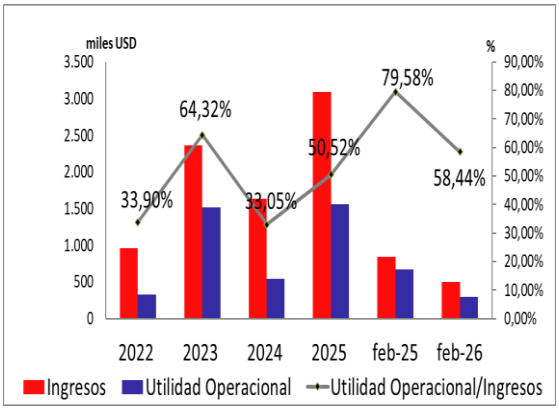
Al 28 de febrero de 2026, la estructura de ingresos de la compañía muestra una alta concentración en el rubro de alquileres, con una participación del 57,64%. Le siguen en relevancia los ingresos por intereses con el 42,14%, mientras que el 0,23% restante se distribuye de manera marginal entre servicios de asesoría inmobiliaria y otros ingresos.

Dada la actividad desarrollada por FORMAPER S.A., no registra costo de ventas.

Por otro lado, los gastos operacionales, conformados principalmente por impuestos, depreciaciones, servicios básicos, mantenimiento de inmuebles, entre otros rubros, representaron el 35,68% de los ingresos al cierre de 2023, 66,95% en 2024 y un 49,48% en 2025. Para febrero de 2026, el peso de los gastos operacionales sobre los ingresos ascendió al 41,56% (frente al 20,42% de febrero 2025).

Los ingresos generados por la compañía le permitieron cubrir de manera adecuada sus gastos, lo que originó a lo largo de todo el periodo analizado resultados operativos positivos. Es así como pasó del 64,32% de los ingresos en 2023 a 33,05% en el año 2024 y 50,52% en diciembre de 2025. Para febrero de 2026 la utilidad operativa significó el 58,44% de los ingresos, porcentaje inferior a lo reportado en febrero de 2025 cuando fue de 79,58% de los ingresos.

GRÁFICO 7: UTILIDAD OPERACIONAL E INGRESOS



Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

Los gastos financieros, conformados por Intereses sobre préstamos con entidades financieras, interés emisión de obligaciones, intereses financieros de activos por derecho de uso, representaron en el año 2023, el 77,13% de los ingresos, un 68,77% en 2024 y un 52,76% en diciembre de 2025. Para febrero de 2026, el peso de los gastos financieros sobre los ingresos se situó en el 86,19%, superando el 51,63% registrado en febrero de 2025, comportamiento asociado a la dinámica y condiciones de sus obligaciones con costo.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Tras deducir los gastos financieros, otros ingresos/egresos y tributos, la compañía mantuvo resultados positivos en los períodos analizados. No obstante, el margen neto evidenció alta volatilidad, explicado por la incidencia de ingresos no operacionales. En este contexto, la rentabilidad pasó de 0,11% de los ingresos en 2023 a 1,61% en 2024, mientras que en diciembre de 2025 registró una expansión extraordinaria (555,22% de los ingresos), impulsada principalmente por la ganancia por método de participación (VPP), rubro de carácter no recurrente. Por su parte, a febrero de 2026, la utilidad antes de impuestos representó el 128,10% de los ingresos (27,98% en febrero de 2025), manteniendo la influencia de resultados no operativos sobre el resultado final del ejercicio.

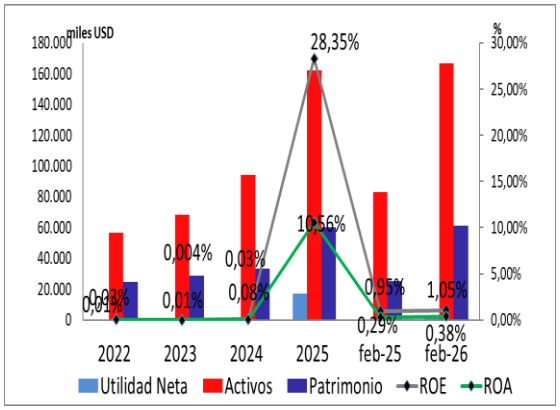
Indicadores de Rentabilidad y Cobertura

Los indicadores de rentabilidad se mostraron positivos pero variables, como efecto del comportamiento de su resultado final y las fluctuaciones registradas en su patrimonio y activo. A pesar de lo mencionado, los activos generaron rentabilidad por sí solos y que los accionistas percibieron rentabilidad sobre su inversión.

CUADRO 15, GRÁFICO 8: RENTABILIDAD SOBRE ACTIVO Y PATRIMONIO

Ítem	2022	2023	2024	2025
ROA	0,01%	0,004%	0,03%	10,56%
ROE	0,03%	0,01%	0,08%	28,35%

Ítem	feb-25	feb-26
ROA	0,29%	0,38%
ROE	0,95%	1,05%



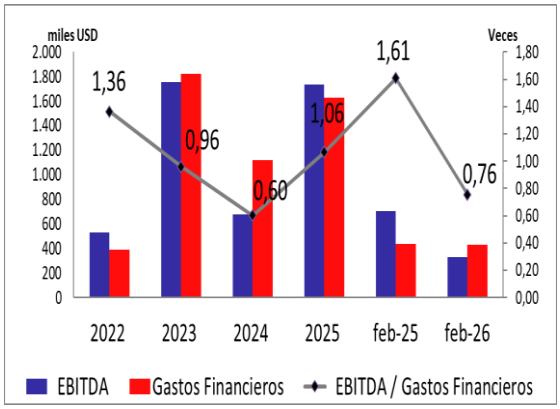
Fuente: FORMAPER S.A / Elaboración: Class International Rating

El EBITDA (acumulado) incrementó su participación sobre los ingresos, al pasar de 41,38% en 2024 a 56,16% en diciembre de 2025 y 65,24% en febrero de 2026, evidenciando una sólida generación operativa. No obstante, la cobertura de gastos financieros se mantuvo por debajo de la unidad (excepto en los años 2022, 2025 y febrero 2025), lo que refleja una cobertura ajustada de las obligaciones financieras con la generación operativa, característica del modelo del sector inmobiliario, donde existe una mayor dependencia de financiamiento externo para el desarrollo de proyectos, sin que ello implique un deterioro estructural en la capacidad de pago.

CUADRO 16, GRÁFICO 9: EBITDA Y COBERTURA (Miles USD)

Ítem	2022	2023	2024	2025
EBITDA	532	1.755	67	1.733
Gastos Financieros	390	1.825	1.122	1.628
Cobertura EBITDA/ Gastos Financieros (veces)	1,36	0,96	0,60	1,06

Ítem	feb-25	feb-26
EBITDA	703	327
Gastos Financieros	438	432
Cobertura EBITDA/ Gastos Financieros (veces)	1,61	0,76



Fuente: FORMAPER S.A / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Capital Adecuado

Activos

Los activos totales de FORMAPER S.A presentaron un comportamiento creciente, pasando de USD 68,16 millones en diciembre de 2023 a USD 94,06 millones en 2024, USD 162,25 millones en 2025 y USD 166,88 millones en febrero de 2026, en este último período la variación responde al crecimiento de propiedades de inversión e inventarios.

Al referirnos a la estructura de los activos, se debe indicar que los de tipo no corriente fueron los que predominaron, al pasar de representar el 81,58% en 2024 a un 84,71% de los activos totales en diciembre de 2025 y 83,78% en febrero de 2026. En lo que respecta a su composición, al 31 de diciembre de 2025 propiedad, plata y equipo demostraron el mayor aporte, con el 45,24% de los activos (44,08% en febrero de 2026), le sigue la cuenta de inversiones en subsidiarias y asociadas, con una participación del 29,33% de los activos (28,74% a febrero de 2026) y propiedades de inversión con el 7,81% de los activos (8,54% a febrero de 2026).

Por otra parte, los activos corrientes representaron el 15,29% del total de activos al cierre de 2025, mientras que en febrero de 2026 aumentó a 16,22% del total. En cuanto a su composición, en diciembre de 2025 estuvieron conformados principalmente por inventarios, que representaron el 10,19% del total de activos (10,75% en febrero de 2026), seguido de lejos por las cuentas por cobrar relacionadas, que registraron un 1,85% en diciembre de 2025 (1,82% en febrero de 2026).

Pasivos

Los pasivos totales de FORMAPER S.A se ha mantenido estable, con un nivel de apalancamiento sobre activos del 64,60% en 2024, un 62,76% al cierre de 2025 y 63,41% en febrero de 2026. Estas variaciones obedecen al comportamiento de sus cuentas por pagar a partes relacionadas de largo plazo.

En cuanto a la estructura de los pasivos totales, los de tipo no corriente fueron los de mayor preponderancia, dado que en promedio (2022-2025) financiaron un 48,14% de los activos totales, mientras que a diciembre de 2025 lo hicieron en un 49,71% y un 49,62% en febrero de 2026, cuya composición, para diciembre de 2025 estuvo determinada por cuentas por pagar a relacionadas, mismas que financiaron el 14,86% de los activos (17,35% a febrero de 2026), seguido por prestamos con instituciones financieras con el 13,53% de los activos (10,99% a febrero de 2026) y cuentas por pagar a proveedores con el 8,95% (8,62% en febrero de 2026), entre las principales.

Por su parte, los pasivos corrientes financiaron en promedio (2022-2025), el 12,23% del total de activos; a diciembre de 2025, su participación fue del 13,05% (13,79% a febrero de 2026). En diciembre de 2025 estos pasivos estuvieron compuestos principalmente por anticipo de clientes, con un 4,34% (4,99% en febrero de 2026), seguido por obligaciones con instituciones financieras, que representaron el 4,15% (frente al 4,60% en febrero de 2026) y cuentas por pagar relacionadas, que alcanzaron el 2,31% (2,25% en febrero de 2026).

La deuda con costo financió el 22,46% de los activos en diciembre de 2025 y un 19,82% en febrero de 2026. Es preciso mencionar que la deuda financiera está conformada por obligaciones con instituciones financieras y con el Mercado de Valores. Así mismo, la participación de la deuda financiera frente al pasivo y frente al patrimonio en febrero de 2026 fue de 31,26% y 54,18%, respectivamente.

Patrimonio

El patrimonio financió un 35,40% de los activos en diciembre de 2024, 37,24% en diciembre de 2025 y un 36,59% en febrero de 2026, determinando que las cuentas que primaron dentro del financiamiento de los activos para diciembre de 2025 fue Superávit por Revaluación, que significó el 16,06% de los activos (15,61% en febrero de 2026), seguido de utilidad neta del ejercicio con el 10,56% (0,38% en febrero de 2026) y resultados acumulados con el 8,34% (18,37% a febrero de 2026).

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

Mediante Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 19 de septiembre de 2024, se aprobó el incremento del capital social de la Compañía elevándose de USD 632.995 a USD 642.995 dividido en 642.995 acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una el cual es pagado en numerario. Posteriormente, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-2024-00016882 de fecha 24 de diciembre de 2024 resolvió autorizar el proceso de escisión, quedando establecido en USD 632.995 y reformó su estatuto social, y como efecto de dicha escisión se creó la compañía ALMAX PLUS ALMAXPLUSA S.A. mediante escritura pública otorgada el 02 de octubre de 2024, la misma que fue rectificada mediante escritura pública el 20 de noviembre de 2024.

En este contexto, en diciembre de 2025 el capital social totalizó un USD 0,63 millones, valor que se mantuvo sin variación hasta febrero de 2026 y financió un 0,39% y 0,38% respectivamente, lo que evidencia la necesidad, en el corto plazo, de una inyección de recursos frescos por parte de los accionistas, considerando el crecimiento sostenido de la actividad de la compañía.

Adicionalmente, del análisis a los estados financieros, no se establece un apoyo exógeno definido que la compañía pueda recibir de terceros, (sector público, proveedores u otras organizaciones interesadas en su funcionamiento), que favorezcan su gestión y capacidad de generar flujos de efectivo. En cuanto a la forma de reparto de las utilidades, regirán las disposiciones de la ley de compañías.

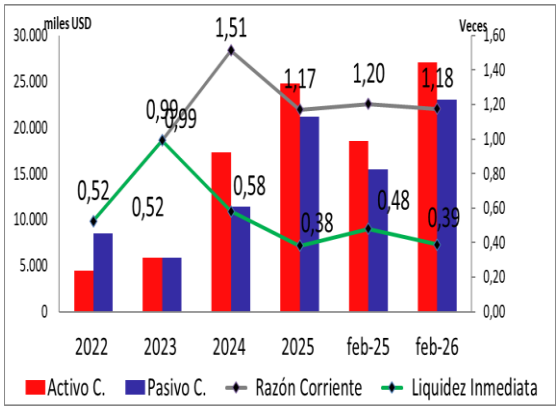
Flexibilidad Financiera

Con excepción de los años 2022 y 2023 FORMAPER S.A., presentó para todos los ejercicios económicos analizados indicadores de liquidez (razón circulante) superiores a la unidad. Lo anterior implica la disposición de recursos de corto plazo suficientes para cubrir las obligaciones del mismo tipo, con la consecuente presencia de un capital de trabajo positivo, el mismo que significó el 2,24% de los activos en diciembre de 2025 y el 2,435 en febrero de 2026.

CUADRO 17, GRÁFICO 10: NIVEL DE LIQUIDEZ (Miles USD)

Ítem	2022	2023	2024	2025
Activo Corriente	4.471	5.842	17.323	24.803
Pasivo Corriente	8.530	5.882	11.444	21.174
Razón Circulante (veces)	0,52	0,99	1,51	1,17
Liquidez Inmediata (veces)	0,52	0,99	0,58	0,38

Ítem	feb-25	feb-26
Activo Corriente	18.575	27.069
Pasivo Corriente	15.438	23.011
Razón Circulante (veces)	1,20	1,18
Liquidez Inmediata (veces)	0,48	0,39



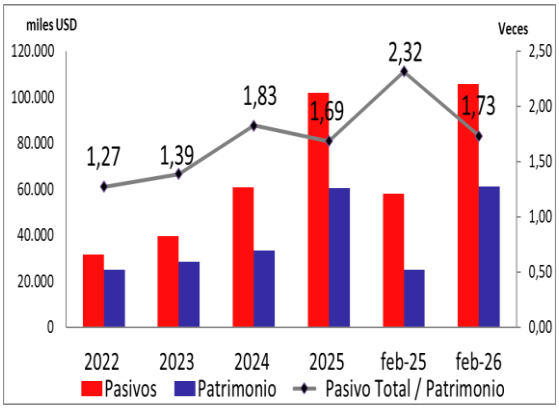
Fuente: FORMAPER S.A / Elaboración: Class International Rating

Indicadores de Endeudamiento Solvencia y Solidez

El nivel de apalancamiento, medido como la relación entre el pasivo total y el patrimonio, reflejó el peso que tienen los pasivos en la estructura de financiamiento de la empresa, situándose por encima de uno (1,69 veces en diciembre de 2025 y 1,73 veces en febrero de 2026).

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

GRÁFICO 11: NIVEL DE APALANCAMIENTO



Fuente: FORMAPER S.A / Elaboración: Class International Rating

El indicador que relaciona el pasivo total sobre el EBITDA (anualizado), demostró que la compañía podría cancelar el total de sus obligaciones en 58,77 años en diciembre de 2025 y 78,03 años en febrero de 2026. Por su parte, el indicador Deuda Financiera/EBITDA (anualizado), refleja que la empresa podría cancelar sus compromisos financieros en 21,03 años a diciembre de 2025 y 24,40 años en febrero de 2026.

Contingentes

Según lo reportado por la administración de la compañía al 28 de febrero de 2026, FORMAPER S.A. registró varias operaciones como codeudor en el sistema financiero.

Liquidez de los instrumentos

Situación del Mercado Bursátil[68]

Según el reporte de la Bolsa de Valores de emisiones vigentes en circulación con fecha de corte 13 de febrero de 2026, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros autorizó 84 Emisiones de Obligaciones de Largo Plazo de las cuales el 100% pertenecieron al sector mercantil, determinando que 58 se inscribieron en la Bolsa de Valores de Guayaquil y 26 en la Bolsa de Valores de Quito, mismas que registraron un monto total autorizado de USD 797,70 millones, valor que representó el 49,11% del monto total de los instrumentos autorizados (USD 1.624,42 millones, entre titularizaciones, papeles comerciales y emisiones de obligaciones de largo plazo). Por otra parte, las emisiones de Papel Comercial representaron el 28,94%, mientras que las titularizaciones representaron el 21,95%.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
LUIS RENATO
JARAMILLO JIMENEZ

Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
GERENTE GENERAL

[68] https://www.bolsadevaloresguayaquil.com/productos/ofertas-publicas-vigentes-en-circulacion.asp

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

ANEXO I: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Miles USD)

Cuenta	2022	2023	2024	feb-25	2025	feb-26
ACTIVO						
Efectivo y equivalentes de efectivo	570	65	226	329	341	409
Cuentas por cobrar, Clientes y Relacionados	2.790	2.201	4.983	4.318	3.133	3.115
Inventarios	-	-	10.680	11.128	16.528	17.948
Otros Activos Corrientes	1.111	3.577	1.435	2.800	4.801	5.597
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**4.471**	**5.842**	**17.323**	**18.575**	**24.803**	**27.069**
Propiedad, planta y equipo neto	38.737	40.206	45.170	30.633	73.398	73.566
Otros Activos No Corrientes	13.421	22.112	31.568	33.920	64.045	66.244
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**52.158**	**62.318**	**76.738**	**64.553**	**137.443**	**139.810**
TOTAL ACTIVOS	**56.629**	**68.160**	**94.061**	**83.128**	**162.246**	**166.879**
PASIVOS						
Préstamos Instituciones financieras	4.809	1.217	3.904	7.562	6.728	7.673
Obligaciones Mercado de Valores	480	510	508	537	1.780	1.610
Cuentas por pagar proveedores	239	37	61	54	1.775	1.597
Otros Pasivos Corrientes	3.002	4.117	6.970	7.284	10.891	12.131
TOTAL PASIVOS CORRIENTE	**8.530**	**5.882**	**11.444**	**15.438**	**21.174**	**23.011**
Préstamos Instituciones financieras	5.097	12.000	15.979	9.284	21.957	18.343
Cuentas por pagar a proveedores	3.392	1.091	2.289	1.924	14.526	14.391
Obligaciones Mercado de Valores	2.400	2.000	1.499	1.499	5.971	5.457
Cuentas por pagar a relacionadas	5.569	12.058	21.938	20.474	24.115	28.961
Otros Pasivos No Corrientes	6.716	6.581	7.618	9.437	14.082	15.653
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE	**23.174**	**33.730**	**49.324**	**42.618**	**80.652**	**82.805**
Deuda Financiera	**12.785**	**15.727**	**21.890**	**18.883**	**36.435**	**33.083**
Deuda Financiera C/P	5.288	1.727	4.412	8.099	8.507	9.283
Deuda Financiera L/P	7.497	14.000	17.478	10.783	27.928	23.800
TOTAL PASIVOS	**31.703**	**39.612**	**60.767**	**58.056**	**101.826**	**105.817**
PATRIMONIO						
Capital Social	633	633	643	633	633	633
Superavit por Revaluación	19.393	19.053	21.777	12.889	26.056	26.056
Reservas	86	87	87	87	87	87
Resultados acumulados	4.805	8.773	10.761	11.227	16.517	33.645
Utilidad/Pérdida neta del ejercicio	8	3	26	237	17.128	641
TOTAL PATRIMONIO	**24.925**	**28.548**	**33.294**	**25.072**	**60.421**	**61.062**

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

ANEXO II: ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Miles USD)

ESTADO DE RESULTADOS	2022	2023	2024	feb-25	2025	feb-26
Ventas	**963**	**2.366**	**1.631**	**847**	**3.085**	**501**
MARGEN BRUTO	**963**	**2.366**	**1.631**	**847**	**3.085**	**501**
Total Gastos Operacionales	636	844	1.092	173	1.526	208
UTILIDAD OPERACIONAL	**326**	**1.522**	**539**	**674**	**1.559**	**293**
Gastos Financieros	390	1.825	1.122	438	1.628	432
Otros ingresos / egresos netos	86	345	658	-	17.232	780
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	**22**	**42**	**75**	**237**	**17.163**	**641**
Impuesto a la Renta	14	40	49	-	35	-
UTILIDAD/PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	**8**	**3**	**26**	**237**	**17.128**	**641**

Fuente: FORMAPER S.A. / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

ANEXO III: INDICADORES FINANCIEROS

Razón Financiera	2022	2023	2024	feb-25	2025	feb-26
Gastos Operacionales / Ingresos	66,10%	35,68%	66,95%	20,42%	49,48%	41,56%
Utilidad Operacional / Ingresos	33,90%	64,32%	33,05%	79,58%	50,52%	58,44%
Utilidad Neta del Ejercicio/ Ingresos	0,86%	0,11%	1,61%	27,98%	555,22%	128,10%
Utilidad operacional / Utilidad Neta del Ejercicio	3919,51%	58640,73%	2051,06%	284,40%	9,10%	45,62%
Utilidad / Capital permanente	0,10%	0,02%	0,14%	5,83%	37,42%	7,61%
Utilidad Operativa / capital permanente	3,97%	10,34%	2,96%	16,59%	3,40%	3,47%
(Otros ingr.- Otros egr.) / Utilidad Neta del Ejercicio	1036,59%	13312,52%	2502,35%	0,11%	100,61%	121,66%
Gastos financieros / Utilidad Neta del Ejercicio	4687,14%	70320,15%	4267,39%	184,51%	9,50%	67,28%
Rentabilidad						
Rentabilidad sobre Patrimonio	0,03%	0,01%	0,08%	0,95%	28,35%	1,05%
Rentabilidad sobre Activos	0,01%	0,00%	0,03%	0,29%	10,56%	0,38%
Utilidad operacional / activos operacionales	0,78%	3,58%	0,88%	9,60%	1,67%	1,91%
Resultados operativos medidos / activos totales	0,58%	2,23%	0,57%	4,87%	0,96%	1,05%
Liquidez						
Razón Corriente	0,52	0,99	1,51	1,20	1,17	1,18
Liquidez Inmediata	0,52	0,99	0,58	0,48	0,38	0,39
Capital de Trabajo	-4.059	-40	5.880	3.137	3.629	4.057
Capital de Trabajo / Activos Totales	-7,17%	-0,06%	6,25%	3,77%	2,24%	2,43%
Cobertura						
EBITDA	532	1.755	675	703	1.733	327
EBITDA anualizado	532	1.755	675	4.220	1.733	1.356
Ingresos	963	2.366	1.631	847	3.085	501
Gastos Financieros	390	1.825	1.122	438	1.628	432
EBITDA / Ingresos	55,27%	74,18%	41,38%	82,99%	56,16%	65,24%
EBITDA / Gastos Financieros	1,36	0,96	0,60	1,61	1,06	0,76
Utilidad Operativa / Deuda Financiera	0,03	0,10	0,02	0,21	0,04	0,05
EBITDA / Deuda total	0,04	0,11	0,03	0,22	0,05	0,04
Flujo libre de caja / deuda total	0,04	0,09	0,06	0,37	0,01	0,14
EBITDA (anualizado) / Gastos de Capital	0,06	0,60	0,50	0,00	0,00	0,00
Gastos de Capital / Depreciación	46,70	12,91	10,28	0,00	68,63	0,00
Solvencia						
Pasivo Total / Patrimonio	1,27	1,39	1,83	2,32	1,69	1,73
Activo Total / Capital Social	89,46	107,68	146,29	131,33	256,32	263,63
Pasivo Total / Capital Social	50,08	62,58	94,51	91,72	160,86	167,17
Deuda Financiera / EBITDA (anualizado)	24,02	8,96	32,43	4,47	21,03	24,40
Pasivo Total / EBITDA (anualizado)	59,57	22,57	90,03	13,76	58,77	78,03
Deuda Financiera / Pasivo	40,33%	39,70%	36,02%	32,52%	35,78%	31,26%
Deuda Financiera / Patrimonio	51,29%	55,09%	65,75%	75,31%	60,30%	54,18%
Pasivo Total / Activo Total	55,98%	58,12%	64,60%	69,84%	62,76%	63,41%
Capital Social / Activo Total	1,12%	0,93%	0,68%	0,76%	0,39%	0,38%
Deuda Total corto plazo / Deuda Total	41,36%	10,98%	20,16%	42,89%	23,35%	28,06%
Solidez						
Patrimonio Total / Activo Total	44,02%	41,88%	35,40%	30,16%	37,24%	36,59%
Eficiencia						
Periodo de Cobros (días)	1.058	340	1.115	301	371	367

Fuente: FORMAPER S.A / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

FORMAPER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

ÍNDICE

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 explicativas a los estados financieros separados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Formaper S.A. (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Formaper S.A. al 31 de diciembre del 2024 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Formaper S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.

Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual.

Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos el asunto de nuestra auditoría
Préstamos con instituciones financieras Tal como se menciona en la Nota 13, la Compañía al 31 de diciembre del 2024, presenta en los estados financieros separados un saldo por préstamos con instituciones financieras que asciende a USD19,882,686. La Compañía mantiene préstamos con instituciones financieras, correspondientes a préstamos hipotecarios, para financiar capital de trabajo y compra de bienes inmuebles correspondientes a las construcciones de proyectos inmobiliarios propias y arrendadas, los cual es considerado como el asunto clave por la importancia financiera en su giro de negocio, por riesgos de incumplimiento y por valoración y clasificación razonable.	En esta área, nuestros principales procedimientos de auditoría consistieron en: • Obtuvimos evidencia de confirmaciones a todas las instituciones financieras con las cuales la Compañía mantiene algún tipo de transacción. • Verificamos que los activos que son libre de gravamen. • Verificamos las garantías que respaldan las obligaciones financieras. • Recalculamos el costo financiero generado por las obligaciones vigentes y revisamos las adiciones y pagos del año. Con base en los procedimientos de auditoría realizados, consideramos que los criterios y supuestos adoptados por la Administración de la Compañía, así como las revelaciones hechas en las notas explicativas, son razonables con los datos e información obtenidos.

Otro asunto

Estados financieros consolidados

Tal como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2024, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros separados.

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General, que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre el mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente General, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración de Formaper S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre del 2024	Al 31 de diciembre del 2023	Reexpresado (1) Al 1 de enero de 2023
Activos corrientes				
Efectivo	6	225,780	64,876	570,081
Cuentas por cobrar a clientes		92,984	23,759	51,139
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20	4,889,679	2,176,886	2,738,999
Inventarios	7	10,679,665	-	-
Anticipos a proveedores	8	608,867	2,358,895	971,227
Impuesto por recuperar	16	805,196	447,285	106,000
Otros activos corrientes	12	21,207	770,386	33,459
Total activos corrientes		17,323,378	5,842,087	4,470,905
Activos no corrientes				
Propiedades y equipos	9	45,169,947	40,205,660	38,736,866
Propiedades de inversión	10	8,609,011	5,444,707	4,431,681
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	22,164,671	18,135,812	7,135,115
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	20	530,867	205,681	174,300
Activos por derecho de uso		211,141	238,385	265,629
Otros activos no corrientes	12	52,180	75,000	1,195,000
Total activos no corrientes		76,737,817	64,305,245	51,938,591
Total activos		94,061,195	70,147,332	56,409,496

(1) Reexpresión por cambio de política contable. Ver Nota 2.2

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

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 15:26:53 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre del 2024	Al 31 de diciembre del 2023	Reexpresado (1) Al 1 de enero de 2023
Pasivos corrientes				
Préstamos con instituciones financieras	13	3,904,114	1,217,410	4,808,576
Emisión de obligaciones	14	508,352	510,035	479,904
Cuentas por pagar a proveedores	15	61,149	37,373	238,589
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	4,166,201	291,074	1,010,192
Pasivos por arrendamiento		21,335	19,441	17,716
Otros impuestos por pagar	16	31,306	49,148	23,022
Beneficios a empleados		32,015	47,474	11,939
Anticipos de clientes	17	76,975	3,131,513	1,939,621
Otros pasivos corrientes	18	2,642,363	578,586	-
Total pasivos corrientes		11,443,810	5,882,054	8,529,559
Pasivos no corriente				
Préstamos con instituciones financieras	13	15,978,572	12,000,029	5,096,689
Emisión de obligaciones	14	1,499,449	1,999,632	2,400,096
Cuentas por pagar a proveedores	15	2,289,203	1,091,465	3,391,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	21,938,054	12,057,627	5,569,150
Pasivos por arrendamiento		209,770	231,105	250,546
Beneficios a empleados		-	2,066	2,066
Impuesto a la renta diferido	16	7,253,881	6,348,319	6,463,714
Otros pasivos no corrientes		154,598	-	-
Total pasivos no corrientes		49,323,527	33,730,243	23,173,915
Total pasivos		60,767,337	39,612,297	31,703,474
Patrimonio				
Capital social	19	642,995	632,995	632,995
Reservas		86,811	86,811	85,978
Superávit por revalúo		21,776,615	19,054,076	19,393,115
Resultados acumulados		10,787,437	10,761,153	4,593,934
Total patrimonio		33,293,858	30,535,035	24,706,022
Total pasivos y patrimonio		94,061,195	70,147,332	56,409,496

(1) Reexpresión por cambio de política contable. Ver Nota 2.2

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

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 15:27:06 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre del 2024	Reexpresado (1) Al 31 de diciembre del 2023
Ingresos procedentes de actividades ordinarias	21	1,582,694	862,250
Ganancias por cambios en el valor razonable	10	48,361	1,503,573
		1,631,055	2,365,823
Gastos de administración	22	(1,091,955)	(844,096)
Otros ingresos, neto	23	657,717	2,552,237
Utilidad operacional		1,196,817	4,073,964
Gastos financieros, neto	24	(1,121,641)	(1,824,808)
Utilidad antes de Impuesto a la renta		75,176	2,249,156
Impuesto a la renta	16	(48,892)	(39,784)
Utilidad neta del año		26,284	2,209,372
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Superávit por revalúo de propiedades y equipos	9	18,164,591	3,578,599
Baja de propiedades revaluadas		(14,534,539)	(4,030,651)
Impuesto a la renta diferido neto por revalúo y bajas de propiedades y equipos	16	(907,513)	113,013
Otros resultados integrales, neto de impuestos		2,722,539	(339,039)
Total resultado integral del año		2,748,823	1,870,333

(1) Reexpresión por cambio de política contable. Ver Nota 2.2

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

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 15:27:18 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
			Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2023		632,995	3,436	82,542	19,393,115	4,813,410	24,925,498
Ajuste por cambio en política contable (Ver Nota 2.2.)		-	-	-	-	(219,476)	(219,476)
Saldos al 1 de enero de 2023 reexpresado		632,995	3,436	82,542	19,393,115	4,593,934	24,706,022
Resolución de la Junta de Accionistas del 3 de abril de 2023:							
Apropiación de reserva legal		-	833	-	-	(833)	-
Baja de propiedades revaluadas		-	-	-	(4,030,651)	3,958,680	(71,971)
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	9	-	-	-	3,578,599	-	3,578,599
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos	16	-	-	-	113,013	-	113,013
Utilidad neta del año reexpresada		-	-	-	-	2,209,372	2,209,372
Saldos al 31 de diciembre del 2023 reexpresado		632,995	4,269	82,542	19,054,076	10,761,153	30,535,035
Resolución de la Junta de Accionistas del 19 de septiembre de 2024:							
Aumento de capital social	19	10,000	-	-	-	-	10,000
Baja de propiedades revaluadas		-	-	-	(14,534,539)	-	(14,534,539)
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	9	-	-	-	18,164,591	-	18,164,591
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos	16	-	-	-	(907,513)	-	(907,513)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	26,284	26,284
Saldos al 31 de diciembre del 2024		642,995	4,269	82,542	21,776,615	10,787,437	33,293,858

(1) Reexpresión por cambio de política contable. Ver Nota 2.2

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

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 15:27:29 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2024	(*) Reexpresado 2023
Flujos de efectivo en las actividades operacionales			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		75,176	2,249,156
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Ajuste en inversiones en subsidiarias y asociadas al método de participación	11	56,750	(2,206,777)
Valor razonable de propiedades de inversión	10	(48,361)	(1,503,573)
Depreciación de propiedades de inversión	10	103,619	196,864
Depreciación de propiedades y equipos	9	300	1,721
Pérdidas en bajas de propiedades y equipos	9	14,358	2,713
Pérdidas en bajas de propiedades de inversión	10	193,032	332,418
Depreciación de activos por derecho de uso	22	27,244	27,244
Interés de arrendamientos financieros		22,559	24,284
Intereses por pagar por emisión de obligaciones	14	8,169	141,010
Intereses por pagar con instituciones financieras	13	105,407	155,293
Participación a los trabajadores		(4,732)	7,220
		553,521	(572,427)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		(69,225)	27,380
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(847,780)	1,386,876
Inventarios		(10,679,665)	-
Anticipos a proveedores		1,750,028	(1,387,668)
Impuesto por recuperar		(357,911)	(341,285)
Otros activos		771,999	311,102
Cuentas por pagar a proveedores		1,221,514	(2,501,405)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(6,373,690)	16,939,498
Otros impuestos por pagar		(17,842)	26,126
Beneficios a empleados		(5,573)	30,781
Anticipos de clientes		(3,054,538)	1,191,892
Otros pasivos		2,218,375	577,100
		(14,890,787)	15,687,970
Pago de participación a los trabajadores		(7,220)	(3,953)
Pago de intereses por préstamos con instituciones financieras		(1,620,083)	(1,068,303)
Pago de intereses por préstamos con compañías relacionadas		-	(435,025)
Impuesto a la renta pagado	16	(50,843)	(42,166)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		(16,568,933)	14,138,523
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades y equipos	9	(1,348,893)	(2,916,528)
Adiciones netas de propiedades de inversión	10	(3,412,594)	(38,735)
Adiciones netas de inversiones en subsidiarias y asociadas	11	(4,085,609)	(3,772,020)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas	20	(2,190,199)	(856,144)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(11,037,295)	(7,583,427)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos por instituciones financieras		8,829,595	5,048,000
Préstamos recibidos por compañías relacionadas		20,134,244	(10,735,114)
Pago de préstamos otorgados por instituciones financieras		(649,672)	(819,844)
Pagos por emisión de obligaciones	14	(510,035)	(511,343)
Aumento de capital social	19	10,000	-
Pago de dividendos	20	(5,000)	-
Pagos por arrendamiento		(42,000)	(42,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		27,767,132	(7,060,301)
Incremento neto (Disminución neta) de efectivo		160,904	(505,205)
Efectivo al inicio del año		64,876	570,081
Efectivo al final del año	6	225,780	64,876

(1) Reexpresión por cambio de política contable. Ver Nota 2.2

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

Firmado electrónicamente por: DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA. Validar únicamente con FirmaEC

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 15:27:46 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

Formaper S.A. (en adelante "Formaper" o la "Compañía"), es una sociedad ecuatoriana constituida en el Ecuador en julio de 2004. El objetivo principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Su oficina principal está ubicada en Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 1/2 Vía a Samborondón - Ecuador. La Compañía es una sociedad anónima listada en la Bolsa de Valores de Guayaquil, donde emite obligaciones.

A efectos de estas obligaciones, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; y al 31 de diciembre del 2024 y 2023 mantiene una calificación de "AAA-".

Los accionistas de la Compañía corresponden a la familia Concha Neme (Ver Nota 19).

1.2. Situación económica del país

La economía mundial continúa su lenta recuperación tras la pandemia y la guerra Ucrania – Rusia; adicionalmente, varios países de América del Sur fueron golpeados por una temporada de sequía que ocasionó un incremento en el precio de los alimentos. El panorama en la región podría empeorar derivado de posibles nuevos efectos asociados con el cambio climático y posibles tensiones geopolíticas.

En el año 2024, Ecuador enfrentó desafíos importantes vinculados con la crisis de seguridad y crisis energética que ocasionaron cortes de suministro de energía en todo el país producto de una de las sequías más fuertes de los últimos años y de la dependencia en las hidroeléctricas que no se encuentran operando a su máxima capacidad. Varias entidades y familias a nivel nacional se han visto afectadas por esta problemática, las cuales han obligado a tomar medidas alternativas para seguir operando. El Gobierno ha implementado acciones importantes para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del Impuesto a la Salida de Divisas ISD de 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos materiales en las operaciones de la Compañía.

1.3. Aprobación de estados financieros separados

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2024 han sido emitidos con la autorización de fecha 2 de abril del 2025 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES POTENCIALMENTE MATERIALES

A continuación, se describen las políticas contables potencialmente materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros separados.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB, vigentes al 31 de diciembre del 2024, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

En cumplimiento de las NIIF, Formaper S.A. también prepara estados financieros consolidados con Construterra S.A., Bastian S.A., Comdielsa S.A., Fideicomiso Arboleda Quevedo, Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S., Benzino S.A.S., Ethos S.A.S., Fideicomiso Mercantil Almax 3, Fideicomiso Mercantil CB, LaBotella S.A.S., Buijo-Plaza S.A.S., Transporte de Carga Pesada Logístico Minuto Transminuto S.A., Garden-Buijo S.A.S., JARBH Holding S.A.S., FSRC S.A.S. y C4 S.A.S., empresas consideradas subsidiarias, asociadas y derecho fiduciarios sobre la que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Formaper S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos en las subsidiarias.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo, excepto por los terrenos que comprenden las propiedades y equipos y propiedades de inversión que son medidos a su valor revaluado y valor razonable (Véase Nota 2.11 y 2.12).

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

2.2 Reexpresión de saldos iniciales

La Administración de la Compañía durante el 2024, procedió a reexpresar los estados financieros separados reportados previamente al 1 de enero de 2023 y al 31 de diciembre de 2023.

La reexpresión de estados financieros separados al 1 de enero de 2023 se detalla a continuación:

	Activos	Patrimonio
	Inversiones en subsidiarias	Resultados acumulados
Saldos previamente reportados al 1 de enero de 2023	7,354,591	4,813,410
Efecto del cambio en la política contable (1)	(219,476)	(219,476)
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2023	7,135,115	4,593,934

La reestructuración de estados financieros separados al 31 de diciembre del 2022 y 2023 se detalla a continuación:

	Activos	Patrimonio
	Inversiones en subsidiarias	Resultados acumulados
Saldos previamente reportados al 31 de diciembre de 2023	15,929,035	8,554,376
Efecto del cambio en la política contable (1)	2,206,777	2,206,777
Saldos reexpresados al 31 de diciembre de 2023	18,135,812	10,761,153

(1) Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía decidió cambiar el método de valoración de sus inversiones en asociadas las cuales se registraban al costo por el método de participación.

Al respecto, la Compañía también procedió a actualizar los resultados integrales del 2023 de la siguiente manera:

	Utilidad neta
Utilidad neta del año 2023 previamente reportada	2,595
Ajuste por cambio de política de valoracion de inversiones en acciones	2,206,777
Utilidad neta del año 2023 reexpresado	2,209,372

	Otros resultado integrales
Otros resultados integrales del año 2023 previamente reportada	(336,444)
Ajuste por cambio de política de valoracion de inversiones en acciones	2,206,777
Otros resultados integrales del año 2023 reexpresado	1,870,333

2.3 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas, enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2024:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Enmiendas a NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes con convenants	Aclaran que los covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo, como corrientes o no corrientes, en el período sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del período de reporte. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en el período de reporte, esto afectará la clasificación como corrientes y no corrientes incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después del período sobre el que se informa.	1 de enero 2024
Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior	Especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor - arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor - arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.	1 de enero 2024
Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) – NIC 7 y NIIF 7	Establecen nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.	1 de enero 2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

En noviembre de 2021, la Fundación IFRS creó el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB), mismo que ha desarrollado y publicado los siguientes estándares:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIIF S1 Requisitos generales para divulgación de información relacionada con la sostenibilidad información financiera	La NIIF S1 requiere que una entidad revele información sobre todos los riesgos relacionados con la sostenibilidad y oportunidades que se podrían esperar afecten los flujos de efectivo de la entidad, su acceso a la financiación o costos de capital a corto, mediano o largo plazo.	(*)
NIIF S2 Divulgaciones relacionadas con el clima	La NIIF S2 requiere que una entidad revele información sobre riesgos y oportunidades relacionados con el clima y su posible afectación en los flujos de efectivo de la entidad.	(*)

(*) El regulador en Ecuador aún debe confirmar formalmente el mecanismo de aplicación de estos estándares, así como su fecha de implementación.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Modificaciones a la NIC 21 – Ausencia de convertibilidad	En agosto de 2023, el IASB modificó la NIC 21 para añadir requisitos que ayuden a las entidades a determinar si una moneda es convertible a otra moneda y el tipo de cambio al contado que se debe utilizar cuando no lo es. Antes de estas modificaciones, la NIC 21 establecía el tipo de cambio que se debe utilizar cuando la falta de convertibilidad es temporal, pero no qué hacer cuando la falta de convertibilidad no es temporal.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025
Modificaciones a la clasificación y medición de Instrumentos Financieros – Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	El 30 de mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones específicas a la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y a la NIIF 7 *Instrumentos Financieros: Revelaciones* , para responder a preguntas recientes que surgen en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las instituciones financieras sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones consisten en: i) aclarar la fecha de reconocimiento y des reconocimiento de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema electrónico de transferencia de efectivo, ii) aclarar y agregar más orientación para evaluar si un activo financiero cumple únicamente el criterio de pagos de capital e intereses (SPPI), iii) añadir nuevas revelaciones para ciertos instrumentos con términos contractuales que pueden cambiar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al logro de objetivos ambientales, sociales y de gobernanza (ESG), iv) actualizar las revelaciones para los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRORI).	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026
NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros	Esta es la nueva norma sobre presentación y revelación en estados financieros, que reemplaza a la NIC 1, con foco en las actualizaciones del estado de resultados. Los nuevos conceptos introducidos en la NIIF 18 estan relacionados a: i) la estructura del estado de resultados con subtotales definidos, ii) requisito para determinar la estructura resumida más útil para presentar los gastos en el estado de resultados, iii) revelaciones requeridas en una sola nota dentro de los estados financieros para ciertas medidas de desempeño de ganancias o pérdidas que se informan fuera de los estados financieros de una entidad (es decir, medidas de desempeño definidas por la administración); y iv) principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar	Esta nueva norma funciona junto con otras Normas de Contabilidad NIIF. Una subsidiaria elegible aplica los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF, excepto los requisitos de revelación; y aplica en su lugar los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19. Los requisitos de revelación reducidos de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias elegibles con ahorros de costos para los preparadores. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias elegibles. Una subsidiaria es elegible si: i) no tiene responsabilidad pública; y ii) tiene una Matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027
Mejoras anuales a las IFRS - Volúmen 11	NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Contabilidad de coberturas por una entidad que adopta por primera vez las NIIF. NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, guía de implementación de la NIIF 7 Instrumentos Financieros, información a revelar sobre las diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción e Información a revelar sobre el riesgo crediticio. NIIF 9 Instrumentos Financieros: baja en cuentas de los pasivos por arrendamiento financiero, precio de la transacción. NIIF 10 Estados Financieros Consolidados: determinación de un "agente de facto", NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo Método del costo.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026, su aplicación anticipada en permitida

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto material en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones,

excepto por la NIIF 18, en la cual la Administración de la Compañía va a establecer un plan por el cambio de estructura en los estados financieros separados para llegar a la fecha de implementación.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados y notas explicativas adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América y han sido redondeados sin considerar decimales.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del ejercicio. Sin embargo, la Compañía a la fecha no mantiene transacciones y saldos con moneda extranjera.

2.5 Información por segmentos

La Administración de la Compañía define los segmentos de negocio con base en informes utilizados para la toma de decisiones estratégicas por los miembros de la Gerencia clave de la Compañía. Los miembros clave de la gerencia consideran las operaciones de Formaper S.A. como un único segmento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera las operaciones de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como un solo segmento.

2.6 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.7 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o,
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo con las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en “otros ingresos, neto” junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en “otros ingresos, neto”. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en el rubro de “otros ingresos, neto” y los gastos por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en “otros ingresos, neto” en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo”, las “Cuentas por cobrar a clientes”, y las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado separado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Efectivo

Ver nota 2.6

Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de

aproximadamente 15 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para financiar capital de trabajo.

a) Comerciales: Se registran a su valor nominal pues no generan intereses ya que son exigibles hasta en 15 días.

b) Financiamiento: corresponde a préstamos otorgados que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés similares vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como ingresos financieros, indicados en el rubro gastos financieros, neto.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el período en que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar a clientes.

2.8 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Préstamos con

instituciones financieras", la "Emisión de obligaciones", las "Cuentas por pagar a proveedores", las "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y los "Pasivos por arrendamientos". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones

Los préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.
Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Cuenta con un plazo promedio de pago de hasta 60 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal, no generan intereses y son pagaderas de corto a largo plazo en base a los acuerdos con los proveedores.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las cuentas por pagar compañías relacionadas corresponden principalmente a: a) cuentas denominadas comerciales pues son obligaciones de pago por compras de bienes y servicios; y, b) por financiamiento recibido. Se registran como sigue:

a) Comerciales: Corresponden a saldos originados en servicios recibidos o productos adquiridos pendientes de pago. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses.

b) Financiamiento: Por préstamos recibidos de sus accionistas o compañías relacionadas que se liquidarán en el corto y largo plazo, devengan intereses a una tasa de mercado y se registran en el estado separado de resultados en el rubro gastos financieros, neto.

Pasivos por arrendamientos

Corresponden a pasivos medidos a corto amortizado en función de tasas de descuento de mercado.

2.9 Inventarios

Los inventarios de materiales o bienes para la construcción se registran al costo o a su costo de reposición el que resulte mayor. El costo de las materias primas y los insumos para la construcción están compuesto por los costos de adquisición y otros costos incurridos para dejar los materiales en las ubicaciones y condiciones necesarias para su uso, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de las materias primas y los insumos para la construcción se determina usando el método promedio ponderado.

El costo de reposición es el costo menor entre el costo promedio ponderado y el costo actual de reemplazar el inventario por otro de las mismas características.

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

2.10 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación y anticipos por compra de lotes de terrenos, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.11 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros separados.

Las vidas útiles estimadas de los años 2024 y 2023 de propiedades y equipos son las siguientes:

	Años
Muebles y enseres	10
Maquinarias, equipos y herramientas	10
Equipos de computación	3
Adecuaciones y mejoras	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación – Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a sus importes revaluados, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente cada dos años.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit por revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado separado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia, de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.12 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de centros comerciales y locales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración de la Compañía ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los edificios se miden de forma posterior al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Para la estación de servicio Almax, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros separados. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de hasta 60 años.

Modelo del valor razonable:

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión (terrenos) son presentados a su valor razonable, mismos que es medido cada dos años y cualquier aumento o disminución en el valor de las propiedades de inversión se reconoce en los resultados del año. Las propiedades de inversión que son medidas mediante el método de valor razonable no se deprecian.

Cuando el uso de los terrenos y edificios cambian de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.13 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiarias y asociadas (acciones) se valúan por el método de participación, que es su mejor estimado del valor razonable. Bajo este método, la inversión en subsidiarias y asociadas se reconocen inicialmente al costo y posteriormente dichas inversiones se valúan bajo el método de participación, el cual consiste en ajustar el valor de las inversiones por la parte proporcional de las utilidades o pérdidas y la distribución de utilidades por reembolso de capital posteriores a la fecha de adquisición.

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta 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.

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de la misma; es decir, poder de intervenir en las decisiones de las políticas financieras y operacionales.

La participación en los resultados de las entidades en las cuales se mantiene inversiones se reconoce en el resultado del período, y los movimientos provenientes de otros resultados integrales de las inversiones se reconocen en otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar en subsidiarias y asociadas se reconocen como reducción en el valor en libros de la inversión.

Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una inversión contabilizada según el método de la participación iguala o excede el valor de su participación en dicha inversión, no se reconocen más pérdidas, a menos que se haya generado obligaciones legales o constructivas o realizados pagos en nombre de la otra entidad, en cuyo caso se reconocen dichas obligaciones.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de las inversiones en subsidiarias y asociadas. Si este fuese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de las subsidiarias y asociadas y su importe en libros y lo registra con cargo a la cuenta de resultados.

2.14 Pérdida por deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se

revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros separados para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.15 Otros pasivos

Incluyen fondos recibidos por clientes finales de los Fideicomisos con los que actualmente trabaja la Compañía por las ventas de los proyectos inmobiliarios, que entre los principales productos incluyen la construcción de oficinas, bodegas, ofibodegas, showrooms, entre otros.

2.16 Impuestos por recuperar

Representan los impuestos pagados por la Compañía a la autoridad fiscal por Impuesto al Valor Agregado en adquisiciones de bienes y servicios, y retenciones de impuesto al valor agregado efectuadas por clientes. Estos impuestos serán compensados en futuras liquidaciones de estos impuestos o recuperados en reclamaciones a ser presentadas a la Administración Tributaria.

2.17 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

a) Impuesto a la renta 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador o si la compañía ha incumplido su deber de informar sobre su composición societaria, y se reduce en 10 puntos porcentuales para los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas calificados como prioritarios, de atención a las personas con discapacidad, deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación o por el Ministerio de Inclusión Económica y Social, según corresponda y, de 8 puntos porcentuales en el resto de programas.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la renta.

Durante los años 2024 y 2023, la Compañía calculó su impuesto a la renta aplicando una tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.18 Reservas

Reserva Legal

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

Reserva facultativa

Esta reserva es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.19 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto neto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

2.20 Resultados acumulados

Resultados acumulados

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

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía. Conforme a lo señalado en la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, cuando la Compañía registre pérdidas operacionales y disponga de reservas, éstas serán llamadas a enjugarlas automáticamente. Sin embargo, si las reservas legales no alcanzaren para superar aquel estado de desfinanciamiento y la Compañía no contare con reservas estatutarias o facultativas o si éstas no estuvieren disponibles, las utilidades obtenidas en un ejercicio económico no podrán ser distribuidas mientras no se cubran las pérdidas operacionales de ejercicios anteriores.

2.21 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por servicios se basan en el precio especificado en los contratos de servicios, neto de rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 15 días a clientes y a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos del tipo de ingreso descrito más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Ingresos procedentes de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a arrendamientos de oficinas, departamentos, galpones y bodegas; se reconocen en el período en el que se prestan.

3. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS CRÍTICOS

Las estimaciones contables y los juicios críticos se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

Las áreas que involucran estimaciones contables o juicios críticos corresponden a:

- Estimación de valores razonables de terrenos,
- Vida útil estimada de propiedades y equipos y propiedades de inversión,
- Estimación del impuesto a la renta diferido,
- Evaluación de deterioro de las inversiones en subsidiarias y asociadas

La preparación de estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados y sus notas relacionadas. Las estimaciones contables y juicios críticos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Valores razonables de terrenos (incluida en propiedades y equipos y propiedades de inversión): La estimación para el valor razonable de los terrenos se realiza utilizando estudios de valuación practicados por profesionales independientes, se efectúa de forma periódica cada año. Ver Nota 2.11 y 2.12.

- Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.11 y 212.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Ver Nota 2.17.

- Evaluación de deterioro de las inversiones en subsidiarias y asociadas: La estimación para deterioro del valor de la inversión en acciones es determinada por la Gerencia de la Compañía, en

base a una evaluación de los resultados presentados por sus subsidiarias y asociadas bajo el método de participación, Ver Nota 2.13.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Gerencia General, siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Compañía está expuesta a riesgos que surgen de los cambios climáticos, del medio ambiente y de los riesgos financieros. La expansión geográfica de los proyectos inmobiliarios de la Compañía permite un mayor nivel de mitigación contra condiciones climáticas adversas tales como sequías e inundaciones, así como contra brotes de plagas. La Compañía cuenta con fuertes políticas y procedimientos ambientales aplicados para cumplir con leyes ambientales y de otros tipos; por lo cual, el riesgo medioambiental para la Compañía es considerado como bajo.

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo cambiario debido a que no mantiene operaciones con monedas extranjeras.

ii) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros, sin embargo; el mismo considerado bajo.

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera está diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2024 y 2023, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

d) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de “AA”.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

2024	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,155,085	17,838,196
Emisión de obligaciones (1)	608,352	2,199,449
Cuentas por pagar a proveedores	61,149	2,289,203
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,166,201	21,938,054
Pasivo por arrendamientos (1)	62,665	357,230
Total	10,053,452	44,622,132

2023	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	1,466,036	12,882,773
Emisión de obligaciones (1)	708,286	2,404,427
Cuentas por pagar a proveedores	37,373	1,091,465
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	291,074	12,057,627
Pasivo por arrendamientos (1)	42,000	325,500
Total	2,544,769	28,761,792

(1) Incluye los costos financieros (intereses) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

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

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 los préstamos con instituciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y los pasivos por arrendamientos) menos el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2024 y 2023 fueron los siguientes:

	2024	2023
Préstamos con instituciones financieras	19,882,686	13,217,439
Emisión de obligaciones	2,007,801	2,509,667
Cuentas por pagar a proveedores	2,350,352	1,128,838
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	26,104,255	12,348,701
Pasivo por arrendamientos	231,105	250,546
	50,576,199	29,455,191
Menos: Efectivo	(225,780)	(64,876)
Deuda neta	50,350,419	29,390,315
Total patrimonio neto	33,293,859	30,535,035
Capital total	83,644,278	59,925,350
Ratio de apalancamiento	**60%**	**49%**

Durante el ejercicio del 2024, la variación corresponde principalmente al incremento del patrimonio debido al aumento del superávit de revaluación de propiedades y equipos, y así mismo al incremento en los préstamos con instituciones financieras y compañías relacionadas esto debido del incremento y expansión de las operaciones de la Compañía.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2024		2023	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	225,780	-	64,876	-
Cuentas por cobrar a clientes	92,984	-	23,759	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4,889,679	530,867	2,176,886	205,681
Total activos financieros	5,208,443	530,867	2,265,521	205,681
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	3,904,114	15,978,572	1,217,410	12,000,029
Emisión de obligaciones	508,352	1,499,449	510,035	1,999,632
Cuentas por pagar a proveedores	61,149	2,289,203	37,373	1,091,465
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,166,201	21,938,054	291,074	12,057,627
Pasivos por arrendamiento	21,335	209,770	19,441	231,105
Total pasivos financieros	8,661,151	41,915,048	2,075,333	27,379,858

(1) El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, así como cuentas por pagar proveedores, y cuentas por pagar a sus compañías relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

(2) Las emisiones de obligaciones devengan intereses equivalentes a las tasas activas de estos instrumentos vigentes en el mercado 9% (2023: 9%) promedio reportado en la página de Bolsa de Valores de Guayaquil para instrumentos similares. En lo que respecta a los préstamos con instituciones financieras locales su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa vigente al 31 de diciembre del 2024 según el Banco Central del Ecuador 7.50% a 12.99% (2023: 7.50% a 10.57%) tasa promedio que devengan los préstamos). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado del 9.33%.

6. EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Caja	28	124
Bancos (1)	225,752	64,752
	225,780	64,876

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales y del exterior.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad financiera	2024	2023
Banco Bolivariano C.A (i)	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil S.A. (i)	AAA- / AAA	AAA- / AAA
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / AA+
BBP Bank S.A. (ii)	AA+	AA

(i) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2024 y al 31 de diciembre del 2023, respectivamente.

(ii) Datos obtenidos de la página de calificadora de riesgos internacionales al 31 de diciembre del 2024 y 2023.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2024 comprenden principalmente a terrenos y construcciones ubicados en la Urbanización Aires de Batán del Proyecto “A92” que comprenderán un conjunto de townhouses y apartamentos destinados para la venta a clientes por un importe de USD10,679,665.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Anticipos entregados (1)	608,867	2,358,895
	608,867	2,358,895

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponden a principalmente a anticipos entregados a proveedores por gastos para trámites legales y compras de terrenos.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición y movimiento:

	Terrenos	Muebles y enseres	Adecuaciones y mejoras	Construcciones en procesos	Total
Al 1 de enero del 2023					
Costo	38,717,747	18,787	14,685	-	38,751,219
Depreciación acumulada	-	(14,353)	-	-	(14,353)
Valor en libros	38,717,747	4,434	14,685	-	38,736,866
Movimientos 2023					
Adiciones (1)	1,584,571	-	77,939	1,344,081	3,006,591
Bajas (costo) (4)	(5,111,962)	(18,787)	-	-	(5,130,749)
Bajas (depreciación)	-	16,074	-	-	16,074
Revaluación (3)	3,578,599	-	-	-	3,578,599
Depreciación del año	-	(1,721)	-	-	(1,721)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	38,768,955	-	92,624	1,344,081	40,205,660
Al 31 de diciembre del 2023					
Costo o valor razonable para terrenos	38,768,955	-	92,624	1,344,081	40,205,660
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-
Valor en libros	38,768,955	-	92,624	1,344,081	40,205,660
Movimientos 2024					
Adiciones (1)	9,969,683	18,000	-	4,976,080	14,963,763
Bajas (costo) (4)	(14,534,539)	-	(14,358)	-	(14,548,897)
Transferencias (2)	(8,260,519)	-	-	(5,354,351)	(13,614,870)
Revaluación (3)	18,164,591	-	-	-	18,164,591
Depreciación del año	-	(300)	-	-	(300)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2024	44,108,171	17,700	78,266	965,810	45,169,947
Al 31 de diciembre del 2024					
Costo o valor razonable para terrenos	44,108,171	18,000	78,266	965,810	45,170,247
Depreciación acumulada	-	(300)	-	-	(300)
Valor en libros	44,108,171	17,700	78,266	965,810	45,169,947

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde principalmente a la compra de terrenos ubicados en Vía a la Costa por USD4,499,107 y compra de Terreno en Almoran de USD2,400,000. Al 31 de diciembre del 2023, correspondía principalmente a la compra de 2 terrenos ubicados en hipódromo de Buijo por USD725,152 y en las bodegas de Pacific Outlet por USD600,000, respectivamente, así como comprenden las construcciones en curso por los proyectos como Axionlog y Almax Plus.

(2) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a la transferencia realizada a inventarios por el terreno y construcción que se encuentran en la urbanización “Aires de Batan”, el mismo que será comercializado a clientes terceros mediante el proyecto “A92”.

(3) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 correspondía a ajuste por revalorización por USD18,164,591 y USD3,578,599, respectivamente, de acuerdo con los informes de valoración de terrenos emitidos por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(4) Al 31 de diciembre de 2024 comprende principalmente la baja por fusión de terrenos que colindan entre sí, entre ellos lote #22 y #23 por un importe de USD14,534,439. Al 31 de diciembre del 2023, correspondía principalmente a los bienes dados en calidad de aporte de capital al Fideicomiso Mercantil Almax 3 por USD5,021,900, así mismo, incluye donaciones realizadas a CNEL EP por el predio rustico "Buijo" ubicado en la Av. Miguel Yúnez Zagía-Zona Mixta Norte por USD90,062.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el valor razonable

La Compañía realizó un reevalúo en el año 2024. Para determinar el valor razonable de terrenos, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por M2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2024 representa ciertas propiedades ubicadas en Samborondón, provincia del Guayas, alquiladas bajo arrendamiento operativo a terceros y relacionadas.

Composición y movimiento:

	Terrenos	Edificios, adecuaciones y mejoras	Total
Al 1 de enero del 2023			
Costo	612,894	4,554,740	5,167,634
Depreciación acumulada	-	(735,953)	(735,953)
Valor en libros	612,894	3,818,787	4,431,681
Movimiento 2023			
Adiciones	1,992	36,743	38,735
Cambios en valor razonable (2)	1,503,573	-	1,503,573
Bajas costo (3)	(10,715)	(507,398)	(518,113)
Bajas depreciación (3)	-	185,695	185,695
Depreciación	-	(196,864)	(196,864)
Valor en libros	2,107,744	3,336,963	5,444,707
Costo	2,107,744	4,084,085	6,191,829
Depreciación acumulada	-	(747,122)	(747,122)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	2,107,744	3,336,963	5,444,707
Movimiento 2024			
Adiciones (1)	186,611	3,225,983	3,412,594
Cambios en valor razonable (2)	48,361	-	48,361
Bajas costo (3)	-	(343,941)	(343,941)
Bajas depreciación (3)	-	150,909	150,909
Depreciación	-	(103,619)	(103,619)
Valor en libros	2,342,716	6,266,295	8,609,011
Costo o valor razonable para terrenos	2,342,716	6,966,127	9,308,843
Depreciación acumulada	-	(699,832)	(699,832)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2024	2,342,716	6,266,295	8,609,011

(1) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde principalmente a costos incurridos en la infraestructura urbanística del Galpón Axionlog por USD1,720,420 y reclasificación de la construcción de un galpón destinado para el alquiler a Tesalia Springs Company S.A. por un importe de USD949,332.

(2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a ajuste por revalorización por USD48,361 y USD1,503,573, respectivamente, de acuerdo con los informes de valoración de terrenos emitidos por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Ver Nota 2.12.

(3) Al 31 de diciembre de 2024 comprende principalmente a la venta del Departamento Blue Bay por USD205,929. Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la venta de bienes inmuebles que incluyen terreno ubicado en Palenque y parqueos y oficinas ubicados en el edificio SKY Building.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF 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 valorización, como sigue:

- 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.

Al 31 de diciembre del 2024 y el 2023, el valor razonable de las propiedades de inversión es de USD8,6 millones (2023: USD5,4 millones), valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por M2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

11. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Un detalle de las inversiones es como sigue:

Entidad	Actividad principal	Relación	Porcentaje de participación en el capital (%)			
			2024	2023	2024	2023
Inversiones en subsidiarias y asociadas:						
Garden-Buijo S.A.S. (6)	Actividades de comercio	Subsidiaria	100%	-	3,043,703	-
Bastián S.A.	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria	100%	100%	1,332,433	1,315,506
Benzino S.A.S.	Almacenamiento, distribución, comercialización y venta de derivados del petróleo.	Subsidiaria	58%	58%	1,085,569	1,088,335
Construterra S.A	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria	100%	100%	414,846	445,577
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Trabajos relacionados con movimiento de tierra y preparación de terrenos	Subsidiaria	50%	50%	378,252	310,298
Buijo-Plaza S.A.S. (8)	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria	60%	-	304,072	-
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa (7)	Actividades de agricultura y ganadería	Subsidiaria	100%	100%	214,368	214,368
Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A. (9)	Transporte terrestre de carga pesada	Subsidiaria	100%	-	105,494	-
Buijo City Center S.A.S	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Asociada	33%	17%	14,198	2,000
Ethos S.A.S	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria	60%	60%	12,935	6,000
C4 S.A.S.	Actividades de comercio	Subsidiaria	100%	100%	5,158	50
JARBH Holding S.A.S.	Tenedora de acciones	Subsidiaria	78%	-	3,414	-
FSRC S.A.S.	Actividades de comercio	Subsidiaria	50%	-	50	-
Comdielsa S.A. (10)	Almacenamiento, distribución, comercialización y venta de derivados del petróleo.	Subsidiaria	50%	50%	(137,501)	37,773
					6,776,991	3,419,907
Derechos fiduciarios (11):						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	100%	100%	10,117,450	10,073,689
Fideicomiso Mercantil BH (2)	Gestión de proyecto inmobiliario	Asociada	33%	33%	553,037	589,383
Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo (3)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	50%	50%	434,391	463,139
Fideicomiso Mercantil Ribera Del Buijo (4)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	32%	32%	1,418,680	1,419,094
Fideicomiso Mercantil CB (5)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	50%	38%	2,958,490	2,266,968
Fideicomiso Administración Pink Formaper Milagro	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	100%	-	1,000	-
Fideicomiso Mercantil Jardines del Buijo	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	100%	-	1,000	-
					15,484,048	14,812,273
Menos - estimación por deterioro (7)					(96,368)	(96,368)
					22,164,671	18,135,812

(1) El 28 de julio del 2021, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Almax 3 para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Centro de Operaciones Almax 3”, el aporte está compuesto por el costo de un terreno por USD2,747,473 y su revalorización por USD2,298,537.

Al 31 de diciembre de 2023 el incremento en los derechos fiduciarios comprendió principalmente a los bienes dados en calidad de aporte de capital al Fideicomiso Mercantil Almax 3 por USD5,021,900.

(2) El 11 de agosto del 2021, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil BH que tiene como objeto recibir los bienes aportados para que ostente la propiedad de estos y los

administre por intermedio de la fiduciaria según las estipulaciones del contrato. El fideicomiso será titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará como una empresa en funcionamiento.

(3) El 27 de febrero del 2019, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Urbanización – La Arboleda Quevedo”.

(4) El 23 de marzo del 2022, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Ribera del Buijo que tiene como objeto administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Ribera del Buijo”. Al 31 de diciembre del 2023, la compañía adquirió derechos fiduciarios por un importe de USD1,431,595.

(5) El 29 de diciembre del 2022, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil CB que tiene como objeto administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “CB”. Al 31 de diciembre del 2024, la compañía adquirió derechos fiduciarios por un importe de USD720,000 (2023: USD2,294,200) en la cual incrementó el porcentaje de participación en el Fidecomiso del 38% al 50%.

(6) El 10 de abril de 2024, se firmó la escritura de la constitución de Garden-Buijo S.A.S. que tiene como objeto actividades generales de comercio. Al 31 de diciembre de 2024 la Compañía adquirió mediante una cesión de acciones el 100% de la participación de la subsidiaria por un importe de USD3,183,422.

(7) Con fecha 21 de diciembre del 2024, se aprueba la disolución voluntaria de la compañía Agrícola y Agropecuaria Kong S.A., en cumplimiento a lo resuelto en la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2020-00008474, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que se reconoció un deterioro por USD96,368.

(8) Con fecha 5 de marzo de 2024, se firmó la escritura de la constitución de Buijo-Plaza S.A.S. que tiene como objeto la compra, venta y alquiler de inmuebles.

(9) Con fecha 23 de enero de 2024, se firmó la escritura de la constitución de Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A. que tiene como objeto el transporte terrestre de carga pesada a nivel nacional.

(10) Corresponde a la pérdida reconocida por la inversión en subsidiaria debido al patrimonio negativo de Comdielsa S.A., originado principalmente por las pérdidas del ejercicio del año 2024 producto del cese de las operaciones por la salida de un cliente potencial.

(11) La Compañía mantiene derechos fiduciarios en los que mantiene el control, sin embargo, estos fideicomisos corresponden a entidades separadas de sus constituyentes o tenedores de derechos

fiduciarios, con patrimonio autónomo, tienen una actividad económica diferente y no corresponden a una subdivisión de negocio o móvil para la operatividad de Formaper S.A. Los estados financieros de los Fideicomisos serán parte de los estados financieros consolidados de la Compañía.

Un resumen de los estados financieros de los Fideicomisos donde la Compañía mantiene derechos fiduciarios y control de los mismos, son como sigue:

	2024			2023	
	Fideicomiso CB	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III
Activos	9,857,250	4,777,798	43,050,687	5,786,300	44,552,587
Pasivos	3,940,271	3,909,016	32,933,237	4,860,709	34,478,899
Patrimonio	5,916,979	868,782	10,117,450	925,591	10,073,688
Ingresos	-	1,672,961	19,224,107	3,441,277	14,510,224
Costos	-	(1,659,311)	(17,180,232)	(3,182,658)	(12,897,317)
Gastos	(20,101)	(70,381)	(2,000,113)	(252,486)	(1,611,952)
Resultado del periodo	(20,101)	(56,731)	43,762	6,133	955

El movimiento de las inversiones en subsidiarias y asociadas es el siguiente:

	2024	2023
Saldo al 1 de enero	18,135,812	7,135,115
Aumento de participación en subsidiarias y asociadas	3,363,609	45,225
Aumento de participación en Derechos fiduciarios	722,000	8,748,695
Ajuste por cambio de política de valoración de inversiones en acciones (Ver Nota 2.2 y 23)	(56,750)	2,206,777
Saldo al 31 de diciembre	22,164,671	18,135,812

12. OTROS ACTIVOS

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Otros activos corrientes		
Valores por recuperar (1)	-	743,196
Intereses amortizables (2)	18,063	21,676
Otros	3,144	5,514
	21,207	770,386
Otros activos no corrientes		
Otros activos	52,180	75,000
	52,180	75,000

(1) Al 31 de diciembre de 2023, comprendían a reembolsos y valores por recuperar atribuibles para importes por comercialización, venta y gerenciamiento del proyecto “Aires de Batan” que serán trasladados a un nuevo fideicomiso. El derecho de cobro de estos gastos se cumple una vez se haya efectuado el aporte para la constitución del nuevo fideicomiso durante el 2024.

(2) Comprenden a los intereses amortizables de la emisión de obligaciones realizada por la Compañía, las mismas que se devengando a través del tiempo de emisión.

13. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

		Vencimientos		2024		2023	
		2024	2023	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos con instituciones financieras (1)	Tasa de interés anual						
Banco Guayaquil S.A.	7.50% - 10.51%	abr-31	jun-29	2,326,582	9,419,955	403,842	8,399,286
Banco Bolivariano S.A.	7.85% - 12.99%	nov-28	nov-28	388,275	3,072,468	658,275	3,465,743
BBP Bank (Panamá)	8.60%	feb-30	mar-25	1,038,785	2,891,214	-	135,000
Banisi S.A. (Panamá)	10.25%	abr-26	-	45,065	594,935	-	-
(+) Interés devengado por pagar				105,407	-	155,293	-
				3,904,114	15,978,572	1,217,410	12,000,029

(1) Préstamos contratados para financiar capital de trabajo correspondientes a las construcciones en curso de varios proyectos y compra de lotes de terrenos para el proyecto inmobiliario “Aires de Batan”. Estos préstamos son pagaderos en cuotas mensuales y tienen vencimientos hasta el año 2031. La Compañía ha entregado hipotecas abiertas sobre lotes de terreno relacionados a los 2 proyectos mencionados y sobre el inmueble donde funciona sus oficinas en Samborondón.

Los vencimientos anuales de las obligaciones son como sigue:

Año	2024	2023
2025	-	9,601,989
2026	9,697,880	828,761
2027	3,446,578	770,383
2028	1,459,346	773,177
2029	852,367	25,719
2030	419,758	-
2031	102,643	-
	15,978,572	12,000,029

14. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Primera emisión de obligaciones (1)	2,007,801	2,509,667
Menos - porción corriente	(508,352)	(510,035)
	1,499,449	1,999,632

Movimiento:

	2024	2023
Saldo inicial	2,509,667	2,880,000
Pagos realizado en el año	(510,035)	(511,343)
Provisión de intereses	8,169	141,010
Saldo al 31 de diciembre	2,007,801	2,509,667

(1) El 28 de noviembre del 2022, mediante resolución SCVS-INMV-DNAR-2024-00008351, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, aprobó la primera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene características revolventes y cero cupones, con vigencia hasta diciembre del 2027 las de Clase "A" y diciembre del 2029 las de Clase "B". Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD2,880,000.

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Minutocorp S.A. Como parte del proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

i) los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;
ii) no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
iii) mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2024, la Administración de la Compañía informa que ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

15. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Proveedores locales		
Porción corriente	61,149	37,373
Porción no corriente (1)	2,289,203	1,091,465
	2,350,352	1,128,838

(1) Al 31 de diciembre de 2024 comprende principalmente a los valores pendientes por pagar a Ronnyell Macay Velásquez por la compra de acciones con Garden - Buijo por un saldo de USD1,650,654. Al 31 de diciembre de 2023 correspondía a los valores pendientes de pago por la compra de lotes de terrenos que serán utilizados para la construcción de proyectos inmobiliarios y posteriormente prestar servicios de arrendamiento.

16. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros separados, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2021 al 2024 inclusive, se encontrarían, potencialmente, abiertos a fiscalización por parte de las autoridades de control.

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD10,000,000; si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre USD3,000,000 y USD10,000,000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2025 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, la Compañía ha registrado operaciones con partes relacionadas por más de USD3,000,000, sin embargo, las mismas califican como operaciones no contempladas, las cuales se señalan en el artículo 3 de la Resolución No. NAC-DGERCGC1500000455 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo del 2015, por lo que, no está obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes relacionadas.

c) Impuesto a la renta:

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Impuesto a la renta corriente (1)	50,843	42,166
Impuesto a la renta diferido (2)	(1,951)	(2,382)
	48,892	39,784

(1) Ver literal d).

(2) Ver literal e).

d) Conciliación Tributaria-Contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2024	2023 (*)
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	79,908	2,258,112
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(4,732)	(7,479)
	75,176	2,250,633
Más - Gastos no deducibles (1)	176,057	149,787
Menos - Ingresos exentos (2)	(48,361)	(3,711,827)
Más - Gastos para generar ingresos exentos (2)	500	1,475,924
Más - Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	4,147
Base imponible	203,372	168,664
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	50,843	42,166
Retenciones de impuesto a la renta corriente del año	(93,429)	(56,845)
Crédito Tributario de años anteriores	(14,679)	-
Impuesto a la renta por recuperar	(57,265)	(14,679)

(1) Incluye principalmente: i) gasto por pérdida de método de participación por USD56,750, ii) gastos no sustentados con comprobantes de venta y no relacionados con la actividad económica USD20,948 (2023: USD107,775); y, iii) impuestos societarios, municipales y multas e intereses USD12,171 (2023: USD18,693).

(2) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente al ingreso por ganancia de medición a valor razonable de las propiedades de inversión por USD48,361 (2023: USD1,503,573) y la ganancia por medición de las inversiones en subsidiarias y asociadas al método de participación.

(*) Ver Nota 2.2.

e) Impuesto a la renta diferido

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

	Activos	Pasivos	
	Activos por derecho de uso	Revalorización de Propiedades y Equipos	Neto
Saldo al 1 de enero del 2023	658	(6,464,372)	(6,463,714)
Movimiento del año			
Efecto a resultados	2,382	-	2,382
Efecto a Otros Resultados Integrales	-	113,013	113,013
Al 31 de diciembre de 2023	3,040	(6,351,359)	(6,348,319)
Movimiento del año			
Efecto a resultados	1,951	-	1,951
Efecto a Otros Resultados Integrales	-	(907,513)	(907,513)
Al 31 de diciembre de 2024	4,991	(7,258,872)	(7,253,881)

f) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2024 y 2023 se muestra a continuación:

	2024	2023
Utilidad del año antes de impuesto a la renta y participación	79,908	2,258,112
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(4,732)	(7,479)
Base imponible	75,176	2,250,633
Tasa de Impuesto a la renta del 25%	18,794	562,658
Más -Efecto fiscal de los gastos no deducibles	44,014	37,447
Menos - Efecto fiscal de ingresos exentos	(12,090)	(927,957)
Más - Efecto fiscal de gastos para generar ingresos exentos	125	368,981
Más - Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	1,037
Menos - Efecto del impuesto diferido	(1,951)	(2,382)
Gasto por impuestos	48,892	39,784
Tasa efectiva de impuestos	61%	2%

g) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

Composición al 31 diciembre:

	2024	2023
Impuestos por recuperar:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	-	70,327
Crédito Tributario de Impuesto a la renta	57,265	14,679
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (1)	159,455	79,364
Impuesto al Valor Agregado	588,476	282,915
	805,196	447,285
Otros impuestos por pagar:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	31,306	49,148
	31,306	49,148

(1) Corresponde al IVA crédito fiscal generado en las compras de los últimos meses del año 2024 y 2023 y que serán compensados en el curso normal de las operaciones.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

Que, mediante la Ley Orgánica de Urgencia Económica y Generación de Empleo, publicada en el Registro Oficial No. 461 de 20 de diciembre de 2023, se estableció en el artículo 17, que se agregue al final del artículo 45 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la disposición de las retenciones y su aplicación respecto a las sociedades consideradas como Grandes Contribuyentes.

Que, en la referida norma, en su inciso segundo, se establece: “Las sociedades Grandes Contribuyentes deberán efectuar una autorretención del Impuesto a la renta de forma mensual sobre el total de sus ingresos gravados obtenidos dentro de dicho mes, excluyendo aquellos que ya fueron sujetos de retención de conformidad con el párrafo precedente.” y añade, en el mismo inciso que: “El porcentaje de autorretención será el que establezca el Servicio de Rentas Internas en función de la tasa impositiva efectiva determinada en los procesos de control según su actividad económica habitual. Este constituirá crédito tributario al momento de liquidar su impuesto a la renta.”

El 12 de enero de 2024 y el 28 de junio de 2024, el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGERCGC24-00000003 y NAC-DGERCGC24-00000024 respectivamente, estableció las regulaciones aplicables a la autorretención del Impuesto a la renta a cargo de las sociedades calificadas como grandes contribuyentes, otorgando entre el 1.25% al 10% como porcentaje de autorretención.

- El 15 de marzo de 2024, el Servicio de Rentas Internas publicó la Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000009, mediante la cual se establecieron las normas para la declaración y pago de las Contribuciones Temporales de Seguridad (CTS), un resumen de esta Resolución es el siguiente:

Contribución Temporal de Seguridad:

a) Sujetos obligados. - Todas las sociedades residentes fiscales en el Ecuador, así como los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras en el Ecuador; que hayan generado ingresos gravados durante el ejercicio fiscal 2022 y que producto de estos hayan obtenido utilidad gravada.
b) Declaración y pago. - Se deberá calcular la tarifa del 3,25% en los ejercicios fiscales 2024 y 2025, sobre el valor reportado como utilidad gravada; esto es, un valor no menor al monto del casillero 836 – Utilidad gravable del Formulario 101 de Impuesto a la renta correspondiente al ejercicio 2022, o al valor determinado como utilidad gravada del respectivo ejercicio por el sujeto activo, según corresponda.

Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica.

- En el Registro Oficial - Suplemento No. 516 del 12 de marzo de 2024 se publicó la Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica. A continuación, presentamos algunos aspectos de interés de esta Ley:

- Contribución Temporal de Seguridad: En complemento a lo indicado en la resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000009
  - Esta contribución no será deducible del Impuesto a la renta.
  - El incumplimiento generará una multa equivalente al 3% de la obligación generada por cada mes o fracción de mes de retraso.
  - Esta contribución no estará sujeta a facilidades de pago.

Otras Disposiciones Reformatorias:

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se establece una tarifa general de Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 13% (que será aplicable a partir el 01 de abril de 2024).
- Se establece una tarifa de Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 5% en transferencias locales de materiales de construcción.
- El Presidente de la República podrá modificar la tarifa general de Impuesto al Valor Agregado (IVA) previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser inferior al 13% ni mayor al 15%. Mediante Decreto Ejecutivo No. 470 ratificó la tarifa del 15% para el año
- 2025, manteniéndose vigente desde el 1 de abril de 2024.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se establece la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) en 5% (vigente de forma inmediata con la publicación de esta Ley). El SRI informó por sus canales oficiales que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) aplicará desde el 1 de abril del 2024.
- El Presidente de la República podrá modificar la tarifa de Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) por sectores o por las variables que considere, previo dictamen favorable del ente rector de Finanzas Públicas, pero no podrá ser superior al 5%.
- Con la publicación de la presente ley se derogan todos los decretos ejecutivos relacionados con la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD).

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 325 del 11 de julio de 2024 se dispone la reducción al 0% la tarifa de ISD sobre las transferencias o envío de divisas al exterior, con o sin intermediación del sistema financiero por concepto de importaciones de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, gas licuado del petróleo y gas natural, destinados para el consumo interno del país, realizadas por personas naturales o empresas nacionales o extranjeras, previamente autorizadas por el Ministerio del Ramo.

Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo y otras reformas.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 333 firmado el 12 de julio del 2024, el Presidente de la Repúblico emitió el Reglamento General de Aplicación a la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo. A continuación, presentamos algunas de las reformas introducidas por este Decreto:

  Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Impuesto a la Renta:

- Retención de Impuesto a la renta en espectáculos públicos del 15% sobre los pagos por la organización, promoción o administración de un espectáculo público ocasional, que cuente con la participación de extranjeros no residentes en el país, en el caso de que el organizador sea un prestador de servicios turísticos, debidamente registrados en el catastro de la Autoridad Nacional de Turismo. En caso de que el perceptor del ingreso anterior esté domiciliado en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, la retención será del 37%.
- Exoneración de Impuesto a la renta. - Se dispone que para el caso en que los proyectos turísticos que establezcan un cronograma donde se evidencie varios períodos de inversión, se gozará de la exoneración del IR respecto a las inversiones efectivamente realizadas y podrá ser aplicada durante 7 años o hasta completar el monto total de la inversión. Para los siguientes períodos fiscales en que se genere Impuesto a la renta atribuible a la nueva inversión, conforme el

cronograma presentado, se podrá exonerar del impuesto por el monto de la inversión acumulada realizada, que no haya sido deducido en períodos anteriores.

- Deducción adicional. - Para aplicar a la deducción adicional por la adquisición de sistemas de alarmas, servicios de personal de seguridad y cámaras de vigilancia se deberá considerar los costos y gastos efectuados durante el ejercicio fiscal 2024. En cuanto a la contratación de servicios de personal de seguridad, podrá considerarse a contratos en cuya ejecución se encuentre comprendido el período 2024, si no es factible discernir la porción correspondiente al 2024 se aplicará una proporción que refleje adecuadamente su distribución temporal.

Régimen Compañía Foránea Controlada (CFC):

- Tasa efectiva de Impuesto a la renta. - Debe entenderse por tasa impositiva efectiva de Impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga, de la compañía del exterior, al resultado de dividir el Impuesto a la renta causado para los ingresos gravados totales, del ejercicio fiscal inmediato anterior. El Impuesto a la renta causado es igual al producto de la base imponible por la tarifa de impuesto aplicada.

- Participación efectiva. - Se entenderá que el porcentaje de participación efectiva será el correspondiente al promedio anual de las participaciones registradas al final de cada mes en los que tenga una participación, correspondiente al ejercicio fiscal que aplique para la respectiva CFC.

- Amortización de pérdidas. - La pérdida que obtuviere la CFC en un ejercicio fiscal, podrá disminuirse de la base imponible positiva declarada por dicha compañía, hasta dentro de los 5 ejercicios fiscales siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la base imponible resultante en el respectivo ejercicio correspondiente a la CFC.

Impuesto al Valor Agregado:

- Devolución del crédito tributario originado por retenciones. - Se podrá solicitar por períodos mensuales la devolución del crédito tributario originado por retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) que le hayan sido practicadas a un contribuyente hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.

- Establecimientos autorizados. - El Servicio de Rentas Internas emitirá el acto normativo para la calificación de los establecimientos autorizados para efectos de la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a personas de la tercera edad o con discapacidad, seleccionando de entre los contribuyentes que se encuentren al día en la presentación y pago de sus declaraciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los últimos 12 meses. Las personas naturales o sociedades que se dediquen a la prestación de servicios definidos como actividades turísticas deberán contar

con el Registro Nacional de Turismo para poder acogerse a la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) (al 8%) durante los feriados nacionales o locales.

Otras disposiciones:

- Tarifas sobre galón de combustible. - La reducción del 5% sobre el valor de cada galón de combustible y lubricantes de aviación que se expenda en el país para el uso de toda aeronave en servicio comercial internacional se aplicará de acuerdo al detalle fijado en el reglamento.

- El 17 de septiembre de 2024 mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC24-00000033, el Servicio de Rentas Internas publicó las condiciones, plazos y excepciones para informar la composición societaria y reportar a los beneficiarios finales y aprobó el "Reporte de Beneficiarios Finales y de Composición Societaria REBEFICS"

- El Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024 reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA), complementariamente, el 8 de octubre del mismo mes y año el Servicio de Rentas Internas publicó la Circular No. NAC-DGECCGC24-0000007.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que el efecto de estas reformas tributarias y conexas no afecta de manera significativa la gestión.

17. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Terceros (1)	76,975	3,019,663
Depósitos en garantía	-	111,850
	76,975	3,131,513

(1) Al 31 de diciembre de 2023, incluía anticipos de clientes recibidos principalmente de Proviasa Proveedores Viteri Ayala S.A. por USD316,141; Asesecuador S.A. por USD310,190; Guillermo Fabian Larco por USD289,171; José Javier De la Gasca por USD280,617; Cartagine S.A. por USD256,782; Jimena Elizabeth Aguirre por USD220,152; Sandra Isabel Arregui por USD183,831; y Mayalacorp por USD166,243, entre otros, los cuales correspondían por la prestación de servicios en proyectos inmobiliarios.

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Proyectos de A92	1,113,595	391,139
Proyectos de Jardines del Buijo	1,447,971	187,447
Proyectos de Jardines del Buijo 2	58,624	-
Otros	22,173	-
	2,642,363	578,586

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponden a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de la Compañía.

19. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2024 y 2023 comprende 642,995 (2023: 632,995) acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de USD 1 cada una.

Mediante Junta de Accionistas celebrada el 19 de septiembre del 2024 se aprobó incrementar el capital social de la Compañía en USD10,000.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la composición accionaria de Formaper S.A. es como sigue:

	2024		2023	
	%	USD	%	USD
Concha Neme Carlos Andrés	33%	214,331	33%	210,998
Concha Neme David Eduardo	33%	214,333	33%	210,999
Concha Neme María Daniela	33%	214,331	33%	210,998
	100%	642,995	100%	632,995

20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2024 y 2023, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

		2024		2023	
	Relación	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas por cobrar					
Minutocorp S.A.	Entidad del grupo	-	30,337	-	19,130
Fideicomiso Mercantil Almax III	Subsidiaria	725,874	-	34,660	-
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	Entidad del grupo	170,046	-	33,928	-
Confetex S.A.	Entidad del grupo	-	209,421	79,989	59,390
Bastian S.A.	Subsidiaria	43,552	25,200	43,552	-
Benzino S.A.S (3)	Subsidiaria	1,860,000	-	1,917,325	-
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	Entidad del grupo	35,000	-	35,000	-
Construterra S.A.	Subsidiaria	-	34,950	-	32,650
Fideicomiso Mercantil BH	Subsidiaria	135,319	-	31,808	94,511
Fideicomiso Mercantil CB	Asociada	-	76,600	-	-
Comdielsa S.A.	Subsidiaria	424	-	424	-
Inversiones Samborondon Insam SAS	Entidad del grupo	-	3,500	200	-
LaBotella S.A.S.	Entidad del grupo	-	24,158	-	-
JARBH Holding S.A.S.	Subsidiaria	952,492	6,500	-	-
Buijo-Plaza S.A.S.	Subsidiaria	286,800	22,289	-	-
Garden-Buijo S.A.S.	Subsidiaria	-	2,165	-	-
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del grupo	-	30,000	-	-
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	-	21,863	-	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	-	22,044	-	-
Concha Neme Carlos Andrés	Accionista	-	21,840	-	-
Otras entidades relacionadas	Entidades del grupo	680,172	-	-	-
		4,889,679	530,867	2,176,886	205,681
Cuentas por pagar					
Minutocorp S.A. (1)	Entidad del grupo	4,155,439	11,865,764	275,500	8,743,421
Ethos S.A.S.	Subsidiaria	6,000	-	6,000	-
Buijo City Center S.A.S.	Subsidiaria	1,000	-	1,000	-
JARBH Holding S.A.S.	Subsidiaria	78	-	-	-
Buijo-Plaza S.A.S.	Subsidiaria	60	-	-	-
FSRC S.A.S.	Subsidiaria	50	-	-	-
Benzino S.A.S.	Subsidiaria	-	433,225	-	50,848
Fideicomiso Mercantil CB	Asociada	-	2,108,444	-	2,280,700
Fideicomiso Mercantil Almax II (2)	Subsidiaria	-	6,680,793	-	-
Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	Subsidiaria	-	65,000	-	-
Dirfil S.A.	Entidad del grupo	-	-	-	162,658
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Accionista	3,574	6,044	8,574	120,000
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	-	700,121	-	700,000
Concha Neme Carlos Andrés	Accionista	-	1,591	-	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	-	77,072	-	-
		4,166,201	21,938,054	291,074	12,057,627

(1) Al 31 diciembre del 2024 y 2023 corresponde a cuentas por pagar por servicios de construcción y préstamos para capital de trabajo.

(2) Al 31 de diciembre del 2024 corresponde a préstamos solicitados para capital de trabajo de la Compañía.

(3) Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 comprenden saldos por cobrar respecto a préstamos realizados a Benzino S.A.S.

Las transacciones con relacionadas realizadas durante el 2024 y 2023 son las siguientes:

	2024	2023
Construcciones en proceso		
Minutocorp S.A.	1,496,271	1,344,081
Préstamos recibidos		
Minutocorp S.A. (4)	12,583,816	9,866,723
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	6,680,793	-
Benzino S.A.S.	612,478	-
Transporte de Carga Pesada Logística Minuto Transminuto S.A.	95,000	-
Concha Becerra David Eduardo	157,779	700,000
Neme Antón Tarruz Guadalupe	4,378	120,000
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	-	48,391
	20,134,244	10,735,114
Préstamos otorgados		
JARBH Holding S.A.S.	959,992	-
Fidiecomiso Mercantil Almax III	450,000	-
Benzino S.A.S.	172,775	703,925
Buijo-Plaza S.A.S.	309,809	-
Confetex S.A.	114,700	-
Fideicomiso Mercantil CB	76,600	-
Neme Antón Tarruz Guadalupe	30,000	-
Bastian S.A.	25,200	-
LaBotella S.A.S.	24,158	-
Concha Neme David Eduardo	10,000	-
Inversiones Samborondon Insam SAS	3,500	-
Construterra S.A.	2,300	28,650
Fideicomiso Mercantil BH	9,000	123,569
Garden Buijo S.A.S.	2,165	
	2,190,199	856,144
Ingresos		
Fidiecomiso Mercantil Almax III	239,891	3,167
Minutocorp S.A.	123,776	114,608
Concha Becerra David Eduardo	19,011	-
Concha Neme Carlos Andres	18,991	-
Concha Neme David Eduardo	10,473	-
Confetex S.A.	9,912	7,200
	422,054	124,975
Compras		
Minutocorp S.A.	3,969,884	2,788,645
Ethos S.A.S.	9,850	-
	3,979,734	2,788,645
Pago de dividendos		
Neme Antón Tarruz Guadalupe	5,000	-

(4) Al 31 de diciembre del 2024, corresponde a préstamos recibidos para cubrir obligaciones y/o gastos generados de la operación.

Remuneración personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía posee miembros clave que denomina "Alta Gerencia" y que en la actualidad incluyen al: Presidente Ejecutivo y Gerente General.

Los costos por remuneraciones de estos miembros se detallan a continuación:

	2024	2023
Saldos y beneficios sociales de corto plazo	18,839	18,839

21. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Arrendamiento de bodegas y galpón	669,537	472,219
Arrendamiento de oficinas	307,737	307,923
Otros alquileres	172,863	53,694
Arrendamiento de departamentos	-	25,247
Otros servicios (1)	432,557	3,167
	1,582,694	862,250

(1) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde principalmente a ingresos por equipamiento para uso en las instalaciones del bien inmueble en arrendamiento "Axionlong" por USD171,183; y, el ingreso por servicios en la subestación eléctrica ubicada en el proyecto "Almax 3" por USD230,348.

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2024	2023
Impuestos y contribuciones (1)	446,528	236,127
Depreciación de propiedades de inversión (Ver Nota 10)	103,619	196,864
Honorarios profesionales	110,215	96,396
Servicios básicos	29,008	32,930
Depreciación de activos por derecho de uso	27,244	27,244
Sueldos y beneficios sociales	12,967	23,293
Arriendos	8,943	12,363
Participación a los trabajadores	4,732	7,479
Seguros generales	6,889	4,847
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 9)	300	1,721
Seguridad y vigilancia	-	3,304
Mantenimientos y reparaciones	14,358	1,253
Cuentas incobrables	-	-
Otros gastos	327,152	200,275
	1,091,955	844,096

(1) El incremento en impuestos y contribuciones comprenden al aumento del valor total de activos de la Compañía, por los cuales se encuentran asociados directamente con los predios y servicio de notaria por registro de propiedad por USD134,172 (2023: USD27,385) y USD115,829 (2023: USD 14,116), respectivamente.

23. OTROS INGRESOS, NETO

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Utilidad en venta de activos fijos	164,409	298,874
Ingresos por reembolsos	3,362	3,381
Otros menores (1)	546,696	43,205
Ajuste por método de participación en subsidiarias y asociadas (Ver Nota 11)	(56,750)	2,206,777
	657,717	2,552,237

(1) Otros menores incluyen principalmente las liquidaciones de cuentas por pagar con proveedore locales, que entre lo principal incluye la liquidación de saldos con Agrícola Batan S.A. por USD385,876.

24. GASTOS FINANCIEROS, NETO

Composición al 31 de diciembre:

	2024	2023
Intereses por préstamos con instituciones financieras	1,514,676	1,169,789
Intereses por préstamos con compañías relacionadas	-	335,025
Intereses por emisión de obligaciones	206,419	262,970
Intereses financieros de activo por derecho de uso	22,559	24,284
Otros (ingresos) gastos financieros	(622,013)	32,740
	1,121,641	1,824,808

25. CONTRATOS

I. Contratos de arrendamientos de oficinas

a. Zunti Enterprise S.A.

El 15 de junio del 2021, la Compañía firmó una adenda al contrato de arrendamiento suscrito el 16 de abril del 2021, con Zunti Enterprise S.A. y los señores Alberto Law Lai, Andrés You Kanlong; donde las partes tienen a bien aceptar la cesión de todos los derechos y obligaciones que mantienen como arrendataria los señores Alberto Law Lai y Andrés You Kanlong en favor de la compañía Zunti Enterprise S.A. relacionado al arrendamiento de 5 oficinas, 16 parqueos, galpón, comedor y terrenos de parqueos, ubicados sobre los solares No. 14, 15, 9-2 de la Urbanización Santa Leonor. El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD12,000 mensuales más IVA. El plazo del contrato es de 12 años que se contará desde el 16 de abril del 2022 hasta el 15 de abril del 2033.

Durante el año 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD144,000 (2023: USD144,478).

b. Minutocorp S.A.

El 1 de julio del 2021, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Minutocorp S.A., de la ofibodega número 6 de la manzana 2 del Centro de Operaciones Almax II, ubicado en el Km. 14.5 de la Avenida Miguel Yúnez, La Puntilla, del Cantón Samborondón, reemplazando al anterior contrato firmado en el 2018.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD8,188 mensuales más IVA, con un incremento anual del 8% con una vigencia de 8 años.

Durante el año 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD123,776 (2023: USD114,608)

II. Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – Proyecto de urbanización "Almax 3".

El 20 de marzo del 2019, la Compañía firmó un contrato con Minutocorp S.A. para la construcción del proyecto de urbanización "Almax 3" por un monto de USD 3,912,971 más IVA que serán cancelados en cuotas a convenir a partir del 1 de diciembre del 2020.

El plazo de la obra es de 24 meses contados a partir de la suscripción del contrato y cronograma establecido.

El 28 de julio del 2021, la Compañía suscribe el Acuerdo de Resciliación de Contrato de construcción y autorización de construcción en terreno ajeno con Minutocorp S.A., donde acuerdan terminar el contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – proyecto de urbanización "Almax 3" y señalan que las obras en curso no han sido transferidas financiera ni legalmente, en consecuencia, no existen obligaciones pendientes que la Compañía deba honrar a favor de Minutocorp S.A.

La Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil Almax 3 para la continuación de este proyecto.

III. Contrato de arrendamiento y construcción suscrito con Axionlog Ecuador S.A.

El 4 de febrero del 2021, la Compañía firmó un contrato de construcción y arrendamiento con Axionlog Ecuador S.A., donde la Compañía asume la obligación de construir a su costo el galpón industrial conforme a la ubicación, área, especificaciones generales de construcción, planos y memorias descriptivas aprobadas por las partes. Axionlog Ecuador S.A. asume la obligación de tomar en arrendamiento dicho galpón industrial una vez entregado el mismo. La construcción del galpón industrial deberá terminar en el plazo de 44 semanas contadas a partir de la fecha de inicio. El 13 de enero del 2022, la Compañía suscribió acta provisional de entrega-recepción del proyecto.

IV. Contrato de arrendamiento de Showroom con Motores y Tractores Motrac S.A.

El 9 de enero de 2023, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Motores y Tractores Motrac S.A. por el arrendamiento de un lote signado como 17-B denominado "Doña Carmita" con una superficie de 5,161 m2.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD5,677 mensuales más IVA con un incremento anual del 3%. El plazo del presente contrato es de nueve años y seis meses. El contrato se renovará automáticamente al vencimiento del plazo previsto por un período de dos (2) años.
Durante el año 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD68,125 (2023: USD45,417).

V. Contrato de arrendamiento con Industrial del Sur S.A.

El 25 de septiembre de 2023, la Compañía firmó un contrato con Industrial del Sur S.A. de arrendamiento por el lote de terreno 17-C denominado “Doña Carmita” ubicado en el cantón Samborondón. El plazo del contrato es de 5 años a partir desde el 1 de septiembre de 2023. El canon de arrendamiento mensual es de USD2,199, el segundo año de arrendamiento se incrementa el 3% anual (incluyendo el incremento detallado de manera específica en el contrato).

Durante el año 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD26,657 (2023: USD2,199).

VI. Contrato de arrendamiento con Construganz S.A.

El 20 de julio de 2023, la Compañía firmó un contrato con Construganz S.A. de arrendamiento por el lote de terreno 17-B denominado “Doña Carmita” ubicado en el cantón Samborondón. El plazo del contrato es de 2 años a partir desde el 1 de agosto de 2023.

El canon de arrendamiento mensual es de USD1,520, el segundo año de arrendamiento se incrementa el 3% anual.

Durante el año 2024, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD18,234 (2023: USD6,080).

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 14 de enero de 2025, posterior al cierre del ejercicio económico, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Formaper S.A. inscribió en la Superintendencia de Compañías, valores y seguros la escisión parcial de su patrimonio mediante la segregación de activos y pasivos, dando lugar a la constitución de una nueva entidad jurídica denominada Almax Plus Almaxplusa S.A. La escisión incluyó la transferencia de un bien inmueble valorado en USD12.742.261; el terreno adjudicado tiene una superficie de 180,328.16 M2 y está ubicado en la parroquia Tarifa, cantón Samborondón, y la reducción proporcional del capital social de Formaper S.A. en USD10.000,00. La Administración de la Compañía considera que este evento no afecta la continuidad operativa de la Compañía y ha sido debidamente autorizado y documentado conforme a la normativa societaria vigente.

Adicional a lo indicado en el párrafo anterior, entre el 31 de diciembre del 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto material sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *

FORMAPER S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE COMPAÑÍAS Y LEY DE MERCADO DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2024

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 15 de mayo del 2025

1. Opinión sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de Formaper S.A. (en adelante “la Compañía”) por el año terminado al 31 de diciembre del 2024 y, con fecha 9 de mayo del 2025, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable, en todos los aspectos materiales, de la situación financiera de la Compañía, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

2. Otros requerimientos legales y reglamentarios

Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo y en razón de lo establecido en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, efectuamos ciertos procedimientos adicionales en relación al cumplimiento de la entidad de las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable, dentro de la auditoría a los estados financieros, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales y vigentes:

- Los artículos 155,185 y 297 de la Sección VI de la Ley de Compañías
- Los lineamientos establecidos en los artículos 201 y 202 Título XXI del Libro II "Ley de Mercado de Valores" del Código Orgánico Monetario y Financiero
- Lo establecido en los artículos 285 y 288 de la Sección VI Ley de Compañías
- Lo determinado en los artículos 271 y 271.2. de la Ley de Compañías, según corresponda

3. Opinión

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo 2 anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre del 2024 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, en relación con el cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

4. Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

5. Independencia

Somos independientes de Formaper S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.

6. Responsabilidades de la Administración de la Compañía

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Compañía sobre la base de Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

La Administración de la Entidad es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la posición financiera, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

7. Responsabilidades del Auditor

Nuestra auditoría a los estados financieros fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Como parte de la auditoría aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores, en lo que fuera aplicable, a la auditoría de estados financieros.

8. Restricción de uso

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Formaper S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Intendencia Nacional de Mercado de Valores, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024

ÍNDICE

ANEXO 1	Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública.
ANEXO 2	Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores.
ANEXO 3	Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de obligaciones realizadas.
ANEXO 4	Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de garantías que respalden la emisión de valores.
ANEXO 5	Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de cuentas por cobrar a partes relacionadas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Formaper S.A. al 31 de diciembre del 2024, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 9 de mayo del 2025, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2024 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2024 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros tomados en su conjunto, de conformidad con lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de la información financiera suplementaria*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de Formaper S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y disposiciones de independencia que son aplicables para nuestra auditoría de acuerdo a las regulaciones en Ecuador, y hemos cumplido con las otras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho código y regulaciones.

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 3, Guayaquil - Ecuador
+ (593) 958958450 / (593) 962525650
www.pwc.ec

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 al 5 ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administración de Formaper S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de Formaper S.A. es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas contables establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los miembros del Directorio de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

Formaper S.A.
Guayaquil, 15 de mayo del 2025

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así coma las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración de Formaper S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así coma cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.25

FORMAPER S.A. **ANEXO 1**
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en el prospecto de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones a corto plazo, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO SI	NO	N/A
Emisor: FORMAPER S.A.			
Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.-			
A) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo			
Serie por clase: A; Monto por clase: 1,254,960; Plazo (días): 1,800; Unidad monetaria: Dólares **1,254,960**			
B) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo			
Serie por clase: B; Monto por clase: 1,745,040; Plazo (días): 2,520; Unidad monetaria: Dólares **1,745,040**			
Denominación de los títulos.- Primer Programa de emision de obligaciones a largo plazo Clase A: USD1,254,960 (1 millón doscientos cincuenta y cuatro mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América) y Clase B: USD1,745,040 (1 millón setesecientos cuarenta y cinco mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América)	☑	☐	☐

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO SI	NO	N/A
Tasa de interés a) Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase A - 9.00% Clase B - 9.00%	☑	☐	☐
Forma de cálculo.- A y B) Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☑	☐	☐
Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- A) El capital se pagará en 20 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 20 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. B) El capital se pagará en 28 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 28 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.	☑	☐	☐
Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.	☑	☐	☐
Mecanismo de colocación.- La colocación de obligaciones se realizará a través del mercado bursatil siendo el asesor Adfin S.A.	☑	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☑	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica.	☑	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la Compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.	☑	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☑	☐	☐

Firmado electrónicamente por: DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA. Validar únicamente con FirmaEC

Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES. Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES. Fecha: 2025.05.15 16:21:15 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A. **ANEXO 2**
CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DE 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES A CORTO Y LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la Compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 16:21:32 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.
CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

ANEXO 3

31 DE DICIEMBRE DE 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2024
Primer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo (Clase A)	1,254,960	752,976	17/1/2022	29/12/2027	29/12/2024	2	376
Primer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo (Clase B)	1,745,040	1,246,657	26/1/2023	6/12/2029	6/12/2024	25	7,792
		1,999,633 (1)					8,168 (1)

(1) Valor registrado en el rubro "Emisión de obligaciones".

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 16:21:45 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A. **ANEXO 4**
CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES
31 DE DICIEMBRE DEL 2024

EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

A y B) Emisión de Papel Comercial: Resguardos de Formaper S.A., según el Artículo 3 de la Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos
Art. 11.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
a) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2024:

	USD 31.12.2024
Total activos	94,061,195
(-) Otras cuentas por cobrar / Anticipos a proveedores	(608,867)
(-) Impuestos por recuperar	(805,196)
(-) Otros activos	(73,387)
(-) Activo por derecho de uso	(211,141)
(-) Impuestos diferidos	-
Total activos reales	92,362,604
Total pasivos	60,767,336
	1.52

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y no ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2024.

3. Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en Artículo 2, Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Garantía general de Formaper S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros:

"Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; el monto no redimido de obligaciones en circulación; el monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el emisor haya actuado como originador; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

FORMAPER S.A.
CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

Colateral constituido	USD 31.12.2024
Activos totales	94,061,195
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	-
(-) Activos gravados	(34,778,177)
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circularización	(1,999,633)
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas juridicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley	(22,164,671)
Total activos libres de gravamen	35,118,714
	80%
Monto máximo disponible	**28,094,971**
Obligaciones no redimidas	**1,999,633**
Excedente	**26,095,338**

Relación de activos depura[illegible]s emitidas **0.57**

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC
Sr[illegible]ecerra
[illegible]gal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 16:21:59 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A. **ANEXO 5**

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS
31 DE DICIEMBRE DEL 2024

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías y partes relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2024, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2024:

	2024
Cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas	
Minutocorp S.A.	30,337
Fideicomiso Mercantil Almax III	725,874
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	170,046
Confetex S.A.	209,421
Bastian S.A.	68,752
Benzino S.A.S (3)	1,860,000
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	35,000
Construterra S.A.	34,950
Fideicomiso Mercantil BH	135,319
Fideicomiso Mercantil CB	76,600
Comdielsa S.A.	424
Inversiones Samborondon Insam SAS	3,500
LaBotella S.A.S.	24,158
JARBH Holding S.A.S.	958,992
Buijo-Plaza S.A.S.	309,089
Garden-Buijo S.A.S.	2,165
Neme Antón Tarruz Guadalupe	30,000
Concha Becerra David Eduardo	21,863
Concha Neme David Eduardo	22,044
Concha Neme Carlos Andrés	21,840
Otras entidades relacionadas	680,172
	5,420,546

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

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo”, las “Cuentas por cobrar a clientes”, y las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado separado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

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

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas

Corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para financiar capital de trabajo.

a)Comerciales: Se registran a su valor nominal pues no generan intereses ya que son exigibles hasta en 15 días.

b)Financiamiento: corresponde a préstamos otorgados que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés similares vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como ingresos financieros, indicados en el rubro gastos financieros, neto.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Validar únicamente con FirmaEC

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2025.05.15 16:22:11 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

ÍNDICE

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 explicativas a los estados financieros separados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Formaper S.A. (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Formaper S.A. al 31 de diciembre del 2023, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Formaper S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Formaper S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asunto significativo de auditoría	Cómo enfocamos el asunto de nuestra auditoría
Préstamos con entidades financieras Tal como se menciona en la Nota 15, la Compañía al 31 de diciembre del 2023, presenta en los estados financieros separados un saldo por préstamos con entidades financieras que asciende a USD13,217,439. La Compañía mantiene préstamos con entidades financieras, correspondientes a préstamos hipotecarios, para financiar capital de trabajo y compra de bienes inmuebles correspondientes a las construcciones de proyectos inmobiliarios propias y arrendadas, los cual es considerado como el asunto clave por la importancia financiera en su giro de negocio, por riesgos de incumplimiento y por valoración y clasificación razonable.	En esta área, nuestros principales procedimientos de auditoría consistieron en: • Obtuvimos evidencia de confirmaciones a todas las entidades financieras con las cuales la Compañía mantiene algún tipo de transacción. • Verificamos que los activos que son libre de gravamen. • Verificamos las garantías que respaldan las obligaciones financieras. • Recalculamos el costo financiero generado por las obligaciones vigentes y revisamos las adiciones y pagos del año. Los resultados de nuestras pruebas cumplieron con los objetivos para las cuales fueron diseñadas.

Otro asunto

Estados financieros consolidados

Tal como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2023, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros separados.

Este asunto no modifica nuestra opinión.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General, que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre el mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente General, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración de Formaper S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Formaper S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría.

Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Nota	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	10	64,876	570,081
Cuentas por cobrar a clientes		23,759	51,139
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	24	2,176,886	2,738,999
Anticipos a proveedores	11	2,358,895	971,227
Impuesto por recuperar	20	447,285	106,000
Otros activos corrientes	16	770,386	33,459
Total de activos corrientes		5,842,087	4,470,905
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	12	40,205,660	38,736,866
Propiedades de inversión	13	5,444,707	4,431,681
Inversiones en subsidiarias y asociadas	14	16,148,510	7,354,591
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	24	205,681	174,300
Activos por derecho de uso	15	238,385	265,629
Otros activos no corrientes	16	75,000	1,195,000
Total activos no corrientes		62,317,943	52,158,067
Total activos		68,160,030	56,628,972

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:07:28 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:04:45 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2023	2022
Pasivos corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	17	1,217,410	4,808,576
Emisión de obligaciones	18	510,035	479,904
Cuentas por pagar a proveedores	19	37,373	238,589
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	24	291,074	1,010,192
Pasivos por arrendamiento	15	19,441	17,716
Otros impuestos por pagar	20	49,148	23,022
Beneficios a empleados		47,473	11,939
Anticipos de clientes	21	3,131,513	1,939,621
Otros pasivos corrientes	22	578,586	-
Total pasivos corrientes		5,882,053	8,529,559
Pasivos no corriente			
Préstamos con instituciones financieras	17	12,000,029	5,096,689
Emisión de obligaciones	18	1,999,632	2,400,096
Cuentas por pagar a proveedores	19	1,091,465	3,391,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	24	12,057,627	5,569,150
Pasivos por arrendamiento	15	231,105	250,546
Beneficios a empleados		2,066	2,066
Impuesto a la renta diferido	20	6,348,319	6,463,714
Total pasivos no corrientes		33,730,243	23,173,915
Total pasivos		39,612,296	31,703,474
Patrimonio	23		
Capital social		632,995	632,995
Reservas		86,811	85,978
Superávit por revalúo		19,054,076	19,393,115
Resultados acumulados		8,773,852	4,813,410
Total patrimonio		28,547,734	24,925,498
Total pasivos y patrimonio		68,160,030	56,628,972

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA — Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA Fecha: 2024.04.30 21:07:47 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES — Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES Fecha: 2024.04.30 21:05:02 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2023	2022
Ingresos procedentes de actividades ordinarias	6	862,250	962,856
Ganancias por cambios en el valor razonable	13	1,503,573	-
		2,365,823	962,856
Gastos de administración	7	(844,096)	(636,439)
Otros ingresos, neto	8	345,460	86,327
Utilidad operacional		1,867,187	412,744
Gastos financieros, neto	9	(1,824,808)	(390,345)
Utilidad antes de Impuesto a la renta		42,379	22,399
Impuesto a la renta	20	(39,784)	(14,071)
Utilidad neta del año		2,595	8,328
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Superávit por revalúo de propiedades y equipos	12	3,578,599	25,857,487
Baja de propiedades revaluadas	12	(4,030,651)	-
Impuesto a la renta diferido neto por revalúo y bajas de propiedades y equipos	20	113,013	(6,464,372)
Resultado integral del año		(336,444)	19,401,443

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:08:03 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:05:20 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
			Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2022		1,600	3,436	82,542	-	4,805,082	4,892,660
Resolución de la Junta de Accionistas del 19 de septiembre de 2022:							
Incremento de capital social	23	631,395	-	-	-	-	631,395
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	12	-	-	-	25,857,487	-	25,857,487
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos		-	-	-	(6,464,372)	-	(6,464,372)
Utilidad neta del año		-	-	-	-	8,328	8,328
Saldos al 31 de diciembre del 2022		632,995	3,436	82,542	19,393,115	4,813,410	24,925,498
Resolución de la Junta de Accionistas del 3 de abril de 2023:							
Apropiación de reserva legal		-	833	-	-	(833)	-
Baja de propiedades revaluadas	12	-	-	-	(4,030,651)	3,958,680	(71,971)
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	12	-	-	-	3,578,599	-	3,578,599
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos		-	-	-	113,013	-	113,013
Utilidad neta del año		-	-	-	-	2,595	2,595
Saldos al 31 de diciembre del 2023		632,995	4,269	82,542	19,054,076	8,773,852	28,547,734

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:08:18 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:05:37 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo en las actividades operacionales			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		42,379	22,399
Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Valor razonable de propiedades de inversión	13	(1,503,573)	-
Depreciación de propiedades de inversion	13	196,864	191,759
Depreciación de propiedades y equipos	12	1,721	1,741
Pérdidas en bajas de propiedades y equipos	12	2,713	49
Pérdidas en bajas de propiedades de inversión	13	332,418	-
Depreciación de activos por derecho de uso	15	27,244	6,811
Bajas de cuentas por cobrar		-	1,492
Interés implícito de arrendamientos financieros	15	24,284	6,322
Intereses por pagar por emisión de obligaciones	16	141,010	-
Intereses por pagar con instituciones financieras	17	155,293	-
Participación a los trabajadores	20	7,220	3,953
		(572,427)	234,526
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		27,380	(28,650)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		1,386,876	(614,121)
Inventarios		-	520,414
Anticipos a proveedores		(1,387,668)	(470,235)
Impuesto por recuperar		(341,285)	(40,203)
Otros activos		311,102	(29,633)
Cuentas por pagar a proveedores		(2,501,405)	3,617,359
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		16,939,498	1,699,761
Otros impuestos por pagar		26,126	18,105
Beneficios a empleados		30,781	(6,909)
Anticipos de clientes		1,191,892	1,352,375
Otros pasivos		577,100	-
		15,687,970	6,252,789
Pago de participación a los trabajadores	20	(3,953)	(2,223)
Pago de intereses por préstamos con instituciones financieras		(1,068,303)	-
Pago de intereses por préstamos con compañías relacionadas		(435,025)	-
Impuesto a la renta pagado	20	(42,166)	(46,657)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		14,138,523	6,203,909
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades y equipos, neto	12	(2,916,528)	(9,355,254)
Adiciones netas de propiedades de inversión	13	(38,735)	(1,151,913)
Adiciones netas de inversiones en subsidiarias y asociadas		(3,772,020)	(199,951)
Adiciones netas de otros activos no corrientes		-	(390,000)
Préstamos otorgados a compañías relacionadas		(856,144)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(7,583,427)	(11,097,118)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos por instituciones financieras		5,048,000	2,817,395
Préstamos recibidos por compañías relacionadas		(10,735,114)	-
Pago de préstamos otorgados por instituciones financieras		(819,844)	-
(Pago) Recursos obtenidos por emisión de obligaciones	16	(511,343)	2,880,000
Pago de dividendos		-	(223,789)
Pagos por arrendamiento	13	(42,000)	(10,500)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(7,060,301)	5,463,106
(Disminución neta) Incremento neto de efectivo		(505,205)	569,897
Efectivo al inicio del año		570,081	184
Efectivo al final del año	10	64,876	570,081

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA — Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA Fecha: 2024.04.30 21:08:38 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES — Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES Fecha: 2024.04.30 21:05:53 -05'00'

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

Formaper S.A. (en adelante "Formaper" o la "Compañía"), es una sociedad ecuatoriana constituida en el Ecuador en julio de 2004. El objetivo principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Su oficina principal está ubicada en Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 1/2 Vía a Samborondón - Ecuador. La Compañía es una sociedad anónima listada en la Bolsa de Valores de Guayaquil, donde emite obligaciones.

A efectos de estas obligaciones, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; y al 31 de diciembre del 2023 mantiene una calificación de "AAA-".

Los accionistas de la Compañía corresponden a la familia Concha Neme (Ver Nota 20).

1.2. Situación económica del país

La economía, en general, continúa su lenta recuperación tras la pandemia, la invasión rusa de Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, los problemas internos de seguridad, la crisis energética y el déficit en el presupuesto del Estado, han puesto en evidencia debilidades estructurales como la dependencia de las exportaciones de petróleo, deficiencias en la matriz energética, acceso limitado a mercados de capitales, entre otros.

Según los resultados de las cuentas nacionales publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana presenta para el año 2023 un incremento en su economía de 1,4%, producida principalmente por el crecimiento del Gasto de Consumo Final del Gobierno de aproximadamente 6,4%, el Gasto de Consumo Final de los Hogares en 4,3% y la Formación Bruta de Capital Fijo en 3,8%.

Las principales acciones que el Estado ha implementado para superar esta situación son: la implementación de un plan de acción ante el fenómeno "el niño", se establecieron varios acuerdos comerciales, rehabilitación de tramos viales, la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, reformas en los ámbitos de la contratación pública, entre otras. Adicionalmente, el Ecuador cuenta con un nuevo Gobierno el cual se encuentra implementando planes que incluyen, mejora en aspectos de seguridad, mejoras inmediatas en el sistema de recaudación tributario y medidas económicas urgentes que se espera generen recursos adicionales para el Estado y la reducción del déficit fiscal.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos materiales en las operaciones de la Compañía.

1.3. Aprobación de estados financieros separados

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2023 han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de abril del 2024 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES POTENCIALMENTE MATERIALES

A continuación, se describen las políticas contables potencialmente materiales adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros separados.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), vigentes al 31 de diciembre del 2023, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

En cumplimiento de las NIIF, Formaper S.A. también prepara estados financieros consolidados con Bastian S.A., Benzino S.A.S., C4 S.A.S., Comdielsa S.A., Construterra S.A., Ethos S.A.S., Fideicomiso Arboleda Quevedo, Fideicomiso Mercantil Almax 3, La Botella S.A.S., y Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S., empresas consideradas subsidiarias y derecho fiduciarios sobre la que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Formaper S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados adjuntos reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos en las subsidiarias.
Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo, excepto por los terrenos que comprenden las propiedades y equipos y propiedades de inversión que son medidos a su valor revaluado (Véase Nota 2.8 y 2.10).

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

2.2 Cambio en Política Contable

Con excepción del cambio que se explica a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas contables a todos los períodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

Medición posterior al reconocimiento para terrenos – Modelo de valor razonable

En diciembre de 2023, la Compañía cambió su política contable de medición posterior de propiedades de inversión (terrenos) del modelo de costo al modelo de valor razonable; debido a que considera que el uso del modelo de valor razonable proporciona información más relevante acerca del valor de estos activos de la Compañía y en específico de sus rendimientos. El avalúo fue efectuado por un perito independiente. La política ha sido aplicada de forma prospectiva desde diciembre del 2023, porque no era practicable estimar los efectos de aplicar la política retroactivamente, o de forma prospectiva desde cualquier fecha anterior. Por consiguiente, la adopción de la nueva política no tiene efecto en años anteriores. El efecto en el año actual es el incremento de terrenos y una ganancia por cambios en el valor razonable por USD1,503,573.

2.3 Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas, enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2023:

- Nueva norma NIIF 17 Contratos de seguros: La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de la NIIF 4 Contratos de seguros. Esta requiere un modelo de medición actual donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período de reporte. Los contratos se miden utilizando los componentes de:

- Flujos de efectivo descontados ponderados
- Un ajuste explícito de riesgo, y
- Un margen de servicio contractual (CSM por sus siglas en inglés) que representa la utilidad no ganada del contrato, la cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura.

La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Es probable que la elección refleje cómo las aseguradoras registran sus activos financieros según la NIIF 9.

Se permite un enfoque opcional de asignación de primas simplificado, para el pasivo relacionado con el período remanente de cobertura, para contratos de corta duración o portafolios de contratos de seguro elegibles, que frecuentemente son ofrecidos por aseguradoras que no otorgan seguros de vida.

- Modificaciones de alcance limitado a la NIC 8 y NIC 12 y algunas mejoras anuales sobre NIC 1

- Información a revelar sobre políticas contables. Se modificó la NIC 1 Presentación de los estados financieros para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de las significativas.
- Definición de estimaciones contables, la modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al período actual.

- Impuesto a la renta diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción, Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a la utilidad requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2023, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1.	Estas modificaciones aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que se informa.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC 1.	Los covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán la clasificación de un pasivo, como corrientes o no corrientes, en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un covenant ya sea antes o en el periodo de reporte, esto afectará la clasificación como corrientes y no corrientes incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después del periodo sobre el que se informa.	
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior.	Estas modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor - arrendatario determina los "pagos de arrendamiento" y los "pagos de arrendamiento revisados" de una manera que no resulte en que el vendedor - arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Acuerdos de financiamiento con proveedores (AFP) - NIC 7 y NIIF 7.	Estas modificaciones corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores (AFP), el objetivo de las nuevas revelaciones es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF.	En junio de 2023 el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB) publicó sus dos primeras normas de revelaciones de sostenibilidad: (a) Propuesta NIIF S1 Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad, y (b) Propuesta NIIF S2 Información a revelar relacionada con el clima.	Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, previa aprobación de cada Jurisdicción. (Estas nuevas normas no serán aplicables solo hasta cuándo la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros adopte las mismas).
	Las normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF están estructuradas utilizando el enfoque de cuatro pilares del Grupo de Trabajo sobre Revelaciones Financieras Relacionadas con el Clima (marco TCFD por sus siglas en inglés), que cubre la gobernanza, la estrategia, la gestión de riesgos y las métricas y objetivos.	

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto material en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados

financieros separados se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del ejercicio. Sin embargo, la Compañía a la fecha no mantiene transacciones y saldos con moneda extranjera.

2.5 Información por segmentos

La Administración de la Compañía define los segmentos de negocio con base en informes utilizados para la toma de decisiones estratégicas por los miembros de la Gerencia clave de la Compañía. Los miembros clave de la gerencia consideran las operaciones de Formaper S.A. como un único segmento, por lo cual, la Administración de la Compañía considera las operaciones de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como un solo segmento.

2.6 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.7 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o,
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo con las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, neto junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

  - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otros ingresos, neto. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en el rubro de otros ingresos, neto y los gastos por deterioro no se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, neto en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo", las "Cuentas por cobrar a clientes", y las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado separado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Efectivo

2.6

Cuentas por cobrar a clientes:

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 15 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:

Corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para financiar capital de trabajo.

a) Comerciales: Se registran a su valor nominal pues no generan intereses ya que son exigibles hasta en 15 días.

b) Financiamiento: corresponde a préstamos otorgados que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés similares vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran como ingresos financieros, indicados en el rubro gastos financieros, neto.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el período en que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar a clientes.

2.8 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Préstamos con instituciones financieras”, la “Emisión de obligaciones”, las “Cuentas por pagar a proveedores”, las “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” y los “Pasivo por arrendamientos”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones

Los préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Los préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Cuenta con un plazo promedio de pago de hasta 60 días.

Las cuentas por pagar a proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal, no generan intereses y son pagaderas de corto a largo plazo en base a los acuerdos con los proveedores.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas:

Las cuentas por pagar compañías relacionadas corresponden principalmente a: a) cuentas denominadas comerciales pues son obligaciones de pago por compras de bienes y servicios; y, b) por financiamiento recibido. Se registran como sigue:

a) Comerciales: Corresponden a saldos originados en servicios recibidos o productos adquiridos pendientes de pago. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses.

b) Financiamiento: Por préstamos recibidos de sus accionistas o compañías relacionadas que se liquidarán en el corto y largo plazo, devengan intereses a una tasa de mercado y se registran en el estado separado de resultados en el rubro gastos financieros, neto.

Pasivos por arrendamientos

Ver Nota 2.12

2.7 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.8 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros separados.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	Años
Muebles y enseres	10
Maquinarias, equipos y herramientas	10
Equipos de computación	3
Adecuaciones y mejoras	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio. Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación – Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a sus importes revaluados, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente cada año.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit por revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado separado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia, de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier

ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios de centros comerciales y locales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración de la Compañía ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los edificios se miden de forma posterior al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Para la estación de servicio Almax, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros separados. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de hasta 60 años.

Modelo del valor razonable:

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión (terrenos) son presentados a su valor razonable, mismos que es medido cada dos años y cualquier aumento o disminución en el valor de las propiedades de inversión se reconoce en los resultados del año. Las propiedades de inversión que son medidas mediante el método de valor razonable no se deprecian.

Cuando el uso de los terrenos y edificios cambian de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del período.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiaria y asociadas se reconocen por el método del costo en estos estados financieros separados.

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta 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.

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de la misma; es decir, poder de intervenir en las decisiones de las políticas financieras y operacionales.

La Compañía reconoce en resultados del año los dividendos procedentes de la subsidiaria y asociadas cuando surge el derecho a recibirlo.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en subsidiaria y asociadas. Si este fuese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la subsidiaria o asociadas y su importe en libros y lo registra con cargo a la cuenta de resultados.

2.11 Pérdida por deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros separados para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.12 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

Tipo de activo identificado	Uso del activo identificado	Período de arrendamiento	Año de terminación
Terrenos	Comercial	10 años	2032

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y contienen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía usa tasas contratadas recientemente por la entidad o entidades del Grupo, actualizadas por condiciones financieras surgidas desde la contratación de dicha tasa.

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9.33% que corresponde a que corresponde a la tasa del sector corporativa del Banco Central del Ecuador, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado a los resultados en el período del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada período.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, que corresponde a la medición inicial del pasivo de arrendamiento.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian por el período menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en los resultados del ejercicio. Los arrendamientos de corto plazo poseen son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

2.13 Impuestos por recuperar

Representan los impuestos pagados por la Compañía a la autoridad fiscal por Impuesto al Valor Agregado en adquisiciones de bienes y servicios, y retenciones de impuesto al valor agregado efectuadas por clientes. Estos impuestos serán compensados en futuras liquidaciones de estos impuestos o recuperados en reclamaciones a ser presentadas a la Administración Tributaria.

2.14 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

a) Impuesto a la renta 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos para los sujetos pasivos que reinviertan sus utilidades, en el Ecuador, en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico acreditados por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y, de 8 puntos porcentuales en el resto de programas.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de Impuesto a la renta.

Durante los años 2023 y 2022, la Compañía calculó su impuesto a la renta aplicando una tasa del 25% sobre las utilidades gravables.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria

2.15 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para

liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.16 Beneficios sociales

a) Corrientes:

Corresponden principalmente a:

i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos.

ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

2.17 Reservas

Reserva Legal

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

Reserva facultativa

Esta reserva es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.18 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto neto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

2.19 Resultados acumulados

Resultados acumulados

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

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía. Conforme a lo señalado en la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, cuando la Compañía registre pérdidas operacionales y disponga de reservas, éstas serán llamadas a enjugarlas automáticamente. Sin embargo, si las reservas legales no alcanzaren para superar aquel estado de desfinanciamiento y la Compañía no contare con reservas estatutarias o facultativas o si éstas no estuvieren disponibles, las utilidades obtenidas en un ejercicio económico no podrán ser distribuidas mientras no se cubran las pérdidas operacionales de ejercicios anteriores.

2.20 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por servicios se basan en el precio especificado en los contratos de servicios, neto de rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 15 días a clientes y a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos del tipo de ingreso descrito más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Ingresos procedentes de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a arrendamientos de oficinas, departamentos, galpones y bodegas; se reconocen en el período en el que se prestan.

3. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS CRÍTICOS

Las estimaciones contables y los juicios críticos se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

Las áreas que involucran estimaciones contables o juicios críticos corresponden a:

- estimación de valores razonables de terrenos,
- vida útil estimada de propiedades y equipos y propiedades de inversión,
- estimación del impuesto a la renta diferido,
- estimación de la obligación por pensiones de beneficios definidos,
- estimación de la vida útil y tasa de descuento de pasivos por arrendamientos.

La preparación de estados financieros separados requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados y sus notas relacionadas. Las estimaciones contables y juicios críticos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Valores razonables de terrenos (incluida en propiedades y equipos y propiedades de inversión): La estimación para el valor razonable de los terrenos se realiza utilizando estudios de valuación practicados por profesionales independientes, se efectúa de forma periódica cada año.

- Vida útil y tasa de descuento de pasivos por arrendamientos: La estimación de la vida útil y renovación de los contratos de arrendamientos, así como de la tasa de descuento utilizada es analizada de forma anual por la Administración de la Compañía contemplando los planes de expansión y crecimiento estratégico de la Compañía.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Gerencia General, siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Compañía está expuesta a riesgos que surgen de los cambios climáticos, del medio ambiente y de los riesgos financieros. La expansión geográfica de los proyectos inmobiliarios de la Compañía permite un mayor nivel de mitigación contra condiciones climáticas adversas tales como sequías e inundaciones, así como contra brotes de plagas. La Compañía cuenta con fuertes políticas y procedimientos ambientales aplicados para cumplir con leyes ambientales y de otros tipos; por lo cual, el riesgo medioambiental para la Compañía es considerado como bajo.

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo cambiario debido a que no mantiene operaciones con monedas extranjeras.

ii) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera está diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2023 y 2022, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

En la actualidad, la Compañía cuenta con 6 clientes (2022: 8 clientes), el crédito se concede en promedio a 15 días.

d) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de “AA”.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

2023	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	1,466,036	12,882,773
Emisión de obligaciones (1)	708,286	2,404,427
Cuentas por pagar a proveedores	37,373	1,091,465
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	291,074	12,057,627
Pasivo por arrendamientos (1)	42,000	325,500
Total	2,544,769	28,761,792

2022	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,313,541	6,133,817
Emisión de obligaciones (1)	722,907	2,988,897
Cuentas por pagar a proveedores	238,589	3,391,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,010,192	5,569,150
Pasivo por arrendamientos (1)	42,000	367,500
Total	7,327,229	18,451,018

(1) Incluye los costos financieros (intereses) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

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

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 los préstamos con instituciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y los pasivos por arrendamientos) menos el efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2023 y 2022 fueron los siguientes:

	2023	2022
Préstamos con instituciones financieras	13,217,439	9,905,265
Emisión de obligaciones	2,509,667	2,880,000
Cuentas por pagar a proveedores	1,128,838	3,630,243
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12,348,701	6,579,342
Pasivo por arrendamientos	250,546	268,262
	29,455,191	23,263,112
Menos: Efectivo	(64,876)	(570,081)
Deuda neta	29,390,315	22,693,031
Total patrimonio neto	28,547,734	24,925,498
Capital total	57,938,049	47,618,529
Ratio de apalancamiento	**51%**	**48%**

Durante el ejercicio del 2023, la variación corresponde principalmente al incremento del patrimonio debido al aumento del superávit de revaluación de propiedades y equipos, y así mismo al incremento en los préstamos con instituciones financieras y compañías relacionadas esto debido del incremento y expansión de las operaciones de la Compañía.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2023		2022	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	64,876	-	570,081	-
Cuentas por cobrar a clientes	23,759	-	51,139	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	2,382,567	-	2,738,999	174,300
Total activos financieros	2,471,202	-	3,360,219	174,300
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	1,217,410	12,000,029	4,808,576	5,096,689
Emisión de obligaciones	510,035	1,999,632	479,904	2,400,096
Cuentas por pagar a proveedores	37,373	1,091,465	238,589	3,391,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	291,074	12,057,627	1,010,192	5,569,150
Pasivos por arrendamiento	19,441	231,105	17,716	250,546
Total pasivos financieros	2,075,333	27,379,858	6,554,977	16,708,135

(1) El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, así como cuentas por pagar proveedores, y cuentas por pagar a sus compañías relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

(2) Las emisiones de obligaciones devengan intereses equivalentes a las tasas activas de estos instrumentos vigentes en el mercado 9% (2022: 8.78%) promedio reportado en la página de Bolsa de Valores de Guayaquil para instrumentos similares. En lo que respecta a los préstamos con entidades financieras locales su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa vigente al 31 de diciembre del 2023 según el Banco Central del Ecuador 7.50% a 10.57% (2022: 7.50% a 8.95%) tasa promedio que devengan los préstamos).

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado del 9.33%.

6. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Arrendamiento de oficinas	307,923	394,117
Arrendamiento de bodegas y galpón	472,219	368,696
Arrendamiento de departamentos	25,247	33,495
Otros alquileres	53,694	-
Otros servicios (1)	3,167	166,548
	862,250	962,856

(1) Al 31 de diciembre de 2022 correspondían a servicios prestados por gestión administrativa para la promoción del proyecto inmobiliario Centro de Operaciones Almax III.

7. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2023	2022
Impuestos y contribuciones (1)	236,127	54,449
Depreciación de propiedades de inversión (Ver Nota 11)	196,864	191,759
Honorarios profesionales	96,396	117,810
Servicios básicos	32,930	65,279
Depreciación de activos por derecho de uso (Ver Nota 13)	27,244	6,811
Sueldos y beneficios sociales	23,293	15,869
Arriendos	12,363	6,889
Participación a los trabajadores (Ver Nota 20)	7,220	3,953
Seguros generales	4,847	4,865
Depreciación de propiedades y equipos (Ver Nota 10)	1,721	1,741
Seguridad y vigilancia	3,304	6,818
Mantenimientos y reparaciones	1,253	4,403
Cuentas incobrables	-	1,492
Otros gastos	193,055	154,301
	836,617	636,439

(1) El incremento en impuestos y contribuciones comprenden al aumento del valor total de activos de la Compañía, por los cuales se encuentran asociados directamente a las contribuciones tales como 1.5 x mil de activos y contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por USD82,746 y USD56,630, respectivamente.

8. OTROS INGRESOS, NETO

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Utilidad en venta de activos fijos	298,874	-
Ingresos por reembolsos	3,381	34,035
Otros menores	43,205	52,292
	345,460	86,327

9. GASTOS FINANCIEROS, NETO

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Intereses por préstamos con instituciones financieras	1,069,789	520,306
Intereses por préstamos con compañías relacionadas	435,025	43,933
Intereses por emisión de obligaciones	262,970	-
Otros gastos (ingresos) financieros	57,024	(173,894)
	1,824,808	390,345

10. EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Caja	124	-
Bancos (1)	64,752	570,081
	64,876	570,081

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales y del exterior.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	2023	2022
Banco Bolivariano C.A (i)	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Guayaquil S.A. (i)	AAA- / AAA	AAA-
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	AAA / AA+	AAA / AA+
BBP Bank S.A. (ii)	AA	A

(i) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2023 y al 31 de diciembre del 2022, respectivamente.

(ii) Datos obtenidos de la página de calificadora de riesgos internacionales al 31 de diciembre del 2023 y 2022.

11. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Anticipos entregados (1)	2,358,895	971,227
	2,358,895	971,227

(1) Al 31 de diciembre del 2023, corresponden a principalmente a anticipos entregados a proveedores por gastos para trámites legales y compras de terrenos.

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición y movimiento:

	Terrenos	Muebles y enseres	Maquinarias, equipos y herramientas	Adecuaciones y mejoras	Construcciones en procesos	Total
Al 1 de enero del 2022						
Costo	-	18,787	35,055	-	-	53,842
Depreciación acumulada	-	(12,619)	(34,999)	-	-	(47,618)
Valor en libros	-	6,168	56	-	-	6,224
Movimientos 2022						
Adiciones (1)	9,340,569	-	-	14,685	-	9,355,254
Transferencia desde propiedades de inversión (2)	3,519,691	-	-	-	-	3,519,691
Bajas (costo)	-	-	(35,055)	-	-	(35,055)
Bajas (depreciación)	-	-	35,006	-	-	35,006
Revaluación (3)	25,857,487	-	-	-	-	25,857,487
Depreciación del año	-	(1,734)	(7)	-	-	(1,741)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	38,717,747	4,434	-	14,685	-	38,736,866
Al 31 de diciembre del 2022						
Costo o valor razonable para terrenos	38,717,747	18,787	-	14,685	-	38,751,219
Depreciación acumulada	-	(14,353)	-	-	-	(14,353)
Valor en libros	38,717,747	4,434	-	14,685	-	38,736,866
Movimientos 2023						
Adiciones (1)	1,584,571	-	-	77,939	1,344,081	3,006,591
Bajas (costo) (4)	(5,111,962)	(18,787)	-	-	-	(5,130,749)
Bajas (depreciación)	-	16,074	-	-	-	16,074
Revaluación (3)	3,578,599	-	-	-	-	3,578,599
Depreciación del año	-	(1,721)	-	-	-	(1,721)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	38,768,955	-	-	92,624	1,344,081	40,205,660
Al 31 de diciembre del 2023						
Costo o valor razonable para terrenos	38,768,955	-	-	92,624	1,344,081	40,205,660
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-
Valor en libros	38,768,955	-	-	92,624	1,344,081	40,205,660

(1) Al 31 de diciembre del 2023, corresponde principalmente a la compra de 2 terrenos ubicados en hipódromo de Buijo por USD725,152 y en las bodegas de Pacific Outlet por USD600,000, respectivamente, así como comprenden las construcciones en curso por los proyectos como Axionlog y Almax Plus. Al 31 de diciembre del 2022, correspondía principalmente a la adquisición de 2 terrenos a los Sres. Budianto USD1,500,000 y Agrícola Batán USD7,391,654, mediante escritura pública de compraventa, los cuales serán utilizadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(2) Al 31 de diciembre del 2022, Correspondía a reclasificaciones realizadas desde Propiedades de Inversión. Ver Nota 11.

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 correspondía a ajuste por revalorización por USD3,578,599 y USD25,857,487, respectivamente, de acuerdo con los informes de valoración de terrenos emitidos por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(4) Al 31 de diciembre del 2023, corresponde principalmente a los bienes dados en calidad de aporte de capital al Fideicomiso Mercantil Almax 3 por USD5,021,900, así mismo, incluye donaciones realizadas a CNEL EP por el predio rustico "Buijo" ubicado en la Av. Miguel Yúnez Zagía-Zona Mixta Norte por USD90,062.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el valor razonable

La Compañía realizó un reevalúo en el año 2023. Para determinar el valor razonable de terrenos, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2023 representa ciertas propiedades ubicadas en la Ciudad de Samborondón, provincia del Guayas, alquiladas bajo arrendamiento operativo a terceros y relacionadas.

Composición y movimiento:

	Terrenos	Edificios, adecuaciones y mejoras	Total
Al 1 de enero del 2022			
Costo	3,645,589	4,410,679	8,056,268
Depreciación acumulada	-	(544,194)	(544,194)
Valor en libros	3,645,589	3,866,485	7,512,074
Movimiento 2022			
Adiciones (1)	486,996	664,917	1,151,913
Transferencias a propiedades y equipos (2)	(3,519,691)	-	(3,519,691)
Otros ajustes	-	(520,856)	(520,856)
Depreciación	-	(191,759)	(191,759)
Valor en libros	612,894	3,818,787	4,431,681
Costo	612,894	4,554,740	5,167,634
Depreciación acumulada	-	(735,953)	(735,953)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	612,894	3,818,787	4,431,681
Movimiento 2023			
Adiciones	1,992	36,743	38,735
Cambios en valor razonable (3)	1,503,573	-	1,503,573
Bajas costo (4)	(10,715)	(507,398)	(518,113)
Bajas depreciación (4)	-	185,695	185,695
Depreciación	-	(196,864)	(196,864)
Valor en libros	2,107,744	3,336,963	5,444,707
Costo o valor razonable para terrenos	2,107,744	4,084,085	6,191,829
Depreciación acumulada	-	(747,122)	(747,122)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2023	2,107,744	3,336,963	5,444,707

(1) Al 31 de diciembre del 2023, corresponde principalmente a costos incurridos en la infraestructura urbanística del Galpón Axionlog por USD436,047.

(2) Al 31 de diciembre del 2023 corresponde a la reclasificación de los terrenos de los proyectos Almax Plus y Almax Center, debido al cambio del uso previsto por la Administración, mismos que serán utilizados para proyectos inmobiliarios propios de la Compañía.

(3) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a ajuste por revalorización por USD1,503,573, de acuerdo con los informes de valoración de terrenos emitidos por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Ver Nota 2.2.

(4) Corresponde a la venta de bienes inmuebles que incluyen terreno ubicado en Palenque y parqueos y oficinas ubicados en el edificio SKY Building.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF 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 valorización, como sigue:

- 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.

Al 31 de diciembre del 2023 y el 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión es de USD5,4 millones (2022: USD6,6 millones), valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

14. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Un detalle de las inversiones es como sigue:

Entidad	Actividad principal	Relación	Porcentaje de participación en el capital (%) 2023	2022	2023	2022
Inversiones en subsidiarias y asociadas:						
Construterra S.A. (4)	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria		100%	600,000	600,000
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa (5)	Actividades de agricultura y ganadería	Subsidiaria		100%	214,368	214,368
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Trabajos relacionados con movimiento de tierra y preparación de terrenos	Subsidiaria		50%	200,000	200,000
Bastian S.A.	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria		100%	32,318	32,318
Comdielsa S.A.	Almacenamiento, distribución, comercialización y venta de derivados del petróleo.	Subsidiaria		50%	45,210	7,210
C4 S.A.S.	Actividades de comercio	Subsidiaria		100%	50	-
Benzino S.A.S.	Almacenamiento, distribución, comercialización y venta de derivados del petróleo.	Subsidiaria		58%	575	-
Ethos S.A.S.	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria		60%	6,000	-
Buijo Center Center S.A.S.	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Asociada		17%	1,000	-
Derechos fiduciarios (8):						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria		100%	10,067,950	5,045,050
Fideicomiso Mercantil BH (2)	Gestión de proyecto inmobiliario	Asociada		33%	718,218	718,218
Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo (3)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria		50%	631,395	631,395
Fideicomiso Mercantil Ribera del Buijo (6)	Gestión de proyecto inmobiliario	Asociada		32%	1,433,594	2,000
Fideicomiso Mercantil CB (7)	Gestión de proyecto inmobiliario	Asociada		38%	2,294,200	-
					16,244,878	7,450,559
Menos - estimación por deterioro (5)					(96,368)	(96,368)
					16,148,510	7,354,191

(1) El 28 de julio del 2022, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Almax 3 para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Centro de Operaciones Almax 3”, el aporte está compuesto por el costo de un terreno por USD2,747,473 y su revalorización por USD2,298,537.

Al 31 de diciembre de 2023 el incremento en los derechos fiduciarios comprende principalmente a los bienes dados en calidad de aporte de capital al Fideicomiso Mercantil Almax 3 por USD5,021,900. Ver Nota 10.

(2) El 11 de agosto del 2022, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil BH que tiene como objeto recibir los bienes aportados para que ostente la propiedad de estos y los administre por intermedio de la fiduciaria según las estipulaciones del contrato. El fideicomiso será

titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará como una empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD718,218.

(3) El 27 de febrero del 2019, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Urbanización – La Arboleda Quevedo”. El 21 de septiembre del 2023, mediante la escritura pública No. 2023-09-01-043-P0, se realiza un incremento del capital social de la Compañía a través de la cesión de derechos fiduciarios por USD631,395.

(4) El 8 de marzo del 2022, Inmobiliaria Gardom S.A. y el Sr. Soen Peter Bjerre Mosquera, transfirieron 400 acciones ordinarias y nominativas, cada uno de un valor nominal de un dólar pagada en un 100% a favor de la Compañía. La Compañía es propietaria del 100% del paquete accionario de la asociada.

(5) Con fecha 21 de diciembre del 2020, se aprueba la disolución voluntaria de la compañía Agrícola y Agropecuaria Kong S.A., en cumplimiento a lo resuelto en la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2020-00008474, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que se reconoció un deterioro.

(6) El 22 de marzo del 2022, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Ribera del Buijo que tiene como objeto administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Ribera del Buijo”. Al 31 de diciembre del 2023, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD1,433,594.

(7) El 29 de diciembre del 2023, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil CB que tiene como objeto administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “CB”. Al 31 de diciembre del 2023, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD2,294,200.

(8) La Compañía mantiene derechos fiduciarios en los que mantiene el control, sin embargo, estos fideicomisos corresponden a entidades separadas de sus constituyentes o tenedores de derechos fiduciarios, con patrimonio autónomo, tienen una actividad económica diferente y no corresponden a una subdivisión de negocio o móvil para la operatividad de Formaper S.A. Los estados financieros de los Fideicomisos serán parte de los estados financieros consolidados.

Un resumen de los estados financieros de los Fideicomisos donde la Compañía mantiene derechos fiduciarios y control de los mismos, son como sigue:

	2023		2022	
	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III
Activos	5,786,300	44,552,587	6,924,753	30,915,393
Pasivos	4,860,709	34,478,898	6,005,295	25,864,559
Patrimonio	925,591	10,073,689	919,458	5,050,834
Ingresos	3,441,277	14,154,739	2,439,616	8,383,845
Costos	(3,182,658)	(12,897,317)	(2,124,540)	(7,225,720)
Gastos	(252,486)	(1,251,101)	(330,676)	(1,157,335)
Resultado del periodo	6,133	6,321	(15,600)	790

15. ARRENDAMIENTOS

a) Activo por derecho de uso

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Terrenos	272,440	272,440
Amortización acumulada	(34,055)	(6,811)
Saldo final	238,385	265,629

b) Pasivo por arrendamiento

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Corriente	19,441	17,716
No corriente	231,105	250,546
Saldo final	250,546	268,262

Los montos reconocidos en los resultados del ejercicio por concepto de arrendamientos son:

	2023	2022
Gasto de amortización	27,244	6,811
Gasto financiero	24,284	6,322
	51,528	13,133

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue USD42,000 (USD:10,500).

16. OTROS ACTIVOS

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Otros activos corrientes		
Valores por recuperar (1)	743,196	3,500
Intereses amortizables (2)	21,676	24,371
Otros	5,514	5,588
	770,386	33,459
Otros activos no corrientes		
Anticipos para compra de terrenos (3)	-	1,160,000
Otros activos	75,000	35,000
	75,000	1,195,000

(1) Comprenden a reembolsos y valores por recuperar atribuibles para importes por comercialización, venta y gerenciamiento del proyecto “Aires de Batan” que serán trasladados a un nuevo fideicomiso. El derecho de cobro de estos gastos se cumple una vez se haya efectuado el aporte para la constitución del nuevo fideicomiso durante el 2024.

(2) Comprenden a los intereses amortizables de la emisión de obligaciones realizada por la Compañía, las mismas que se devengando a través del tiempo de emisión.

(3) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a desembolsos que se efectuaron para que la Compañía Benzino S.A.S. adquiera terrenos.

17. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

		Vencimientos		2023		2022	
		2023	2022	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos con instituciones financieras (1)	Tasa de interés anual						
Banco Guayaquil S.A.	7.50% - 9.81%	jun-29	jun-29	403,842	8,399,286	4,360,301	2,072,672
Banco Bolivariano S.A.	7.85% - 10.57%	nov-28	jun-25	658,275	3,465,743	448,275	3,024,017
BBP Bank (Panamá)	8.60%	mar-25	-	-	135,000	-	-
(+) Interes devengado por pagar				155,293	-	-	-
				1,217,410	12,000,029	4,808,576	5,096,689

(1) Préstamos contratados para financiar capital de trabajo correspondientes a las construcciones en curso del proyecto inmobiliario “Axionlog” y compra de lotes de terrenos para el proyecto inmobiliario “Aires de Batan”. Estos préstamos son pagaderos en cuotas mensuales y tienen vencimientos hasta el año 2029. La Compañía ha entregado hipotecas abiertas sobre lotes de terreno relacionados a los 2 proyectos mencionados y sobre el inmueble donde funciona sus oficinas en Samborondón.

Los vencimientos anuales de las obligaciones son como sigue:

Año	2023	2022
2024	-	1,044,660
2025	9,601,989	1,653,989
2026	828,761	828,761
2027	770,383	770,383
2028	773,177	773,177
2029	25,719	25,719
	12,000,029	5,096,689

18. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Primera emisión de obligaciones	2,509,667	2,880,000
Menos - porción corriente	(510,035)	(479,904)
	1,999,632	2,400,096

Movimiento:

	2023	2022
Saldo inicial	2,880,000	-
Colocaciones realizadas en el año (1)	-	2,880,000
Pagos realizado en el año	(511,343)	-
Intereses devengados	141,010	-
Saldo al 31 de diciembre	2,509,667	2,880,000

(1) El 28 de noviembre del 2022, mediante resolución SCVS-INMV-DNAR-2023-00008351, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, aprobó la primera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene características revolventes y cero cupones, con vigencia hasta diciembre del 2027 las de Clase “A” y diciembre del 2029 las de Clase “B”. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD2,880,000.

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Minutocorp S.A. Como parte del proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

i) los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;
ii) no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
iii) mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2023, la Administración de la Compañía informa que ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

19. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Proveedores locales		
Porción corriente (1)	37,373	238,589
Porción no corriente (2)	1,091,465	3,391,654
	1,128,838	3,630,243

(1) Al 31 de diciembre del 2022, correspondía principalmente a valores por pagar a Juan Carlos García por compra de acciones de la Compañía Construterra S.A. por USD160,000 y a facturas pendientes de pago relacionados con los gastos administrativos.

(2) Corresponde a los valores pendientes de pago por la compra de lotes de terrenos que serán utilizados para la construcción de proyectos inmobiliarios y posteriormente prestar servicios de arrendamiento.

20. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2020 al 2023 inclusive, se encontrarían, potencialmente, abiertos a fiscalización por parte de las autoridades de control.

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD10,000,000; si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre USD3,000,000 y USD10,000,000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2024 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, la Compañía ha registrado operaciones con partes relacionadas por más de USD3,000,000, sin embargo, las mismas califican como operaciones no contempladas, las cuales se señalan en el artículo 3 de la Resolución No. NAC-DGERCGC1500000455 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo del 2015, por lo que, no está obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes relacionadas.

c) Impuesto a la renta:

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Impuesto a la renta corriente (1)	42,166	14,729
Impuesto a la renta diferido (2)	(2,382)	(658)
	39,784	14,071

(1) Ver literal d).

(2) Ver literal e).

d) Conciliación Tributaria-Contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2023	2022
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	49,858	26,352
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(7,479)	(3,953)
	42,379	22,399
Más - Gastos no deducibles (1)	149,787	84,851
Menos - Ingresos exentos (2)	(1,503,573)	(48,332)
Más - Gastos para generar ingresos exentos (2)	1,475,924	-
Más - Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	4,147	
Base imponible	168,664	58,918
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	42,166	14,729
Retenciones de impuesto a la renta corriente del año	(56,845)	(46,657)
Impuesto a la renta por recuperar	(14,679)	(31,929)

(1) Incluye principalmente: i) gastos no sustentados con comprobantes de venta y no relacionados con la actividad económica USD107,775 (2022: USD33,102); y, ii) impuestos societarios, municipales y multas e intereses USD18,693 (2022: USD1,637).

(2) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde al ingreso por ganancia de medición a valor razonable de las propiedades de inversión por USD1,503,573. Al 31 de diciembre de 2022, correspondía a los ingresos exentos por dividendos USD 48,332 decretados por su subsidiaria Bastián S.A.

e) Impuesto a la renta diferido

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

	Activos Activos por derecho de uso	Pasivos Revalorización de Propiedad y equipos	Neto
Saldo al 1 de enero del 2022	-	-	-
Movimiento del año (1)			
Efecto a resultados	658		658
Efecto a Otros resultados integrales	-	(6,464,372)	(6,464,372)
Al 31 de diciembre de 2022	658	(6,464,372)	(6,463,714)
Movimiento del año (1)			
Efecto a resultados	2,382	-	2,382
Efecto a Otros resultados integrales	-	113,013	113,013
Al 31 de diciembre de 2023	3,040	(6,351,359)	(6,348,319)

(1) El cálculo del Impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva del 25% de acuerdo a la normativa tributaria vigente aplicable para la Compañía. Durante el año 2023 el movimiento del Impuesto a la renta diferido de Otros resultado integrales neto por USD113,013 comprende el superávit del año por USD3,578,599 y el valor de la baja de terrenos previamente revaluados entregados en aporte al Fideicomiso de Almax 3 por (USD4,030,651).

f) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2023 y 2022 se muestra a continuación:

	2023	2022
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	49,858	22,399
Tasa de Impuesto a la renta del 25%	12,465	5,600
Más -Efecto fiscal de los gastos no deducibles	37,447	21,870
Menos - Efecto fiscal de ingresos exentos	(375,893)	(12,083)
Más - Efecto fiscal de gastos para generar ingresos exentos	368,981	-
Más - Participación de trabajadores atribuible a ingresos exentos	1,036	-
Menos - Efecto del impuesto diferido	(2,382)	(658)
Gasto por impuestos	41,654	14,729
Tasa efectiva de impuestos	84%	66%

g) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

Composición al 31 diciembre:

	2023	2022
Por recuperar		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	70,327	27,663
Crédito tributario de Impuesto a la renta	14,679	31,929
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (1)	79,364	21,175
Impuesto al Valor Agregado	282,915	25,233
	447,285	106,000
Por pagar		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	49,148	14,313
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	-	8,709
	49,148	23,022

(1) Corresponde al IVA crédito fiscal generado en las compras de los últimos meses del año 2023 y 2022 y que serán compensados en el curso normal de las operaciones.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

Mediante Registro Oficial No. 234 del 20 de enero de 2023 entró en vigor la Ley Orgánica para Impulsar la Economía Violeta, cuyo objetivo es fortalecer, promover, garantizar y ejecutar la transversalización del enfoque de género y multiculturalidad a través de la generación de incentivos y políticas públicas que incentiven a la población civil a la potencialización de las mujeres en su diversidad. Un resumen de los distintos ámbitos en los que esta Ley tiene afectación es como sigue:

Ámbito tributario:

Las deducciones que correspondan a remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al IESS, por la creación de una nueva plaza de trabajo destinada a la contratación de mujeres: será deducible hasta un 140% adicional, en función del tiempo de permanencia de la trabajadora en la plaza de trabajo; será excluyente de otras (i.e., deducciones) que se vinculan a remuneraciones y beneficios sociales, sobre los que por su naturaleza se aporte al IESS.

En caso de terminación de la relación laboral por cualquier causa, este incentivo tributario podría seguir siendo aplicado siempre que la plaza de trabajo sea llenada por otra trabajadora bajo las mismas condiciones salariales y contractuales.

En este caso, el tiempo de permanencia en la plaza de trabajo será acumulable, pudiendo gozar de este incentivo tributario hasta por 3 ejercicios fiscales, de acuerdo con el siguiente detalle:

- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres alcanzan entre el 10% y el 25% de la nómina total, el beneficio se aplicará por 12 meses.
- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres alcanzan entre el 25.01% y el 50% de la nómina total, el beneficio se ampliará a 24 meses.
- Si las nuevas plazas para contratación de mujeres superan el 50% de la nómina total, el beneficio se ampliará a 36 meses.

Ámbito societario:

Todas las especies de compañías amparadas por la Ley de Compañía, al momento de la conformación de sus directorios, cuando estos tengan 3 o más integrantes, deberán observar que por cada 3 integrantes uno de ellos sea de género femenino.

- El 23 de mayo de 2023, el Presidente de la República expidió el Decreto Ley Orgánica Reformatoria para la Atracción y Fomento de Inversiones para el Desarrollo Productivo, mediante

el cual se realizan algunas reformas a varios cuerpos normativos. A continuación, presentamos un resumen de algunos aspectos de este Decreto Ley:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones [COPCI].

Trato a las inversiones e inversionistas.

- Los inversionistas nacionales y extranjeros, al igual que sus inversiones legalmente establecidas en Ecuador, gozarán de igualdad de condiciones respecto a la administración, operación, expansión y transferencia de sus inversiones, no serán objeto de medidas arbitrarias o discriminatorias.
- Las inversiones y los inversionistas extranjeros gozarán de protección y seguridades integrales, de tal manera que tendrán la misma protección que reciben los ecuatorianos dentro del territorio nacional.
- Este tratamiento constituirá un elemento de la esencia de los contratos de inversión.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- Con fecha 25 de julio de 2023 el Servicio de Rentas Internas ha emitido la Circular No. NAC-DGECCGC23-00000006 dirigida a los sujetos pasivos que efectúen provisiones para el pago de desahucio y pensiones jubilares.

- Mediante Resolución Nro. CPT-RES-2023-001 del 31 de julio de 2023, el Comité de Política Tributaria incluyó y excluyó algunas subpartidas arancelarias en el listado de materias primas, insumos y bienes de capital importados cuyo Impuesto Salida de Divisas [ISD] puede o no ser utilizado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta [IR].

Reformas para la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia

- El 13 de septiembre de 2023 el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución NAC-DGERCGC23-00000025 modificó algunas de las disposiciones relacionadas con la aplicación del Régimen de Precios de Transferencia, como sigue:

Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia

I. Se mantiene el límite de la obligación para presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, para los sujetos pasivos cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas es superior a USD 3,000,000.
II. A partir del ejercicio fiscal 2023, disminuye el límite de la obligación para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, para aquellos sujetos pasivos que tengan operaciones con partes relacionadas superiores a USD 10,000,000 (Antes USD 15,000,000).

Operaciones no contempladas

- Se reforman algunas de las transacciones con partes relacionadas que no se deben considerar para determinar el monto de operaciones para presentar tanto el anexo cuanto el informe integral de precios de transferencia:

- En el Quinto Suplemento del Registro Oficial No. 401 del 21 de septiembre de 2023, se expidió el Decreto-Ley de Urgencia Económica de Creación del Impuesto Redimible a las Botellas Plásticas no Retornables.

- El 15 de septiembre de 2023 se expidió el Decreto Ejecutivo Nro. 876, mediante el cual se emite el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fortalecimiento de la Economía Familiar, mismo que incluyó las siguientes reformas:

Impuesto a la renta Gastos no deducibles [GnD].

- Pérdida por transferencia de activos financieros: Las pérdidas por transferencia créditos comerciales o cartera serán GnD siempre que se negocien con partes relacionadas.
- Pérdida por transferencia ocasional de inmuebles: Las pérdidas generadas en la transferencia ocasional de inmuebles serán consideradas como GnD siempre que se trate de operaciones que, si hubieran generado utilidades, éstas habrían sido exentas.
- Auspicios y patrocinios: Con la finalidad de aplicar la deducibilidad y deducción adicional el aporte puede efectuarse entregando los recursos directamente a la persona o a la sociedad pública o privada que ejecute el proyecto.

- Con fecha 10 de octubre del 2023 se publicó en el Registro Oficial No. 413 la Resolución No. NAC-DGERCGC23- 00000026 del Servicio de Rentas Internas, que reforma la Resolución No. NACDGERCG20-00000061 que fijó los porcentajes de retención en la fuente del Impuesto al Valor Agregado [IVA].

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo

Mediante el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 461 del 20 de diciembre del 2023, se publicó la “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales:

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- Se reduce el monto mínimo de bancarización a USD 500.

Reformas al Código Tributario.

- Se establece la posibilidad de que se puedan realizar pagos durante el proceso de determinación desde la notificación de la comunicación de diferencias o desde la notificación del acta borrador, hasta antes de la emisión del acta de determinación. Si el contribuyente responsable acepta y paga la totalidad de la obligación tributaria en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos.

Reformas a la Ley de Fomento Productivo

- Se elimina la limitación de no poder acogerse a remisiones futuras por 10 años para quienes se acogieron a remisión de intereses, multas y recargos establecidos en la Ley de Fomento Productivo.

Otras reformas y aspectos

- Se dispone remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias conforme a porcentajes, plazos y condiciones que se emitan en reglamento y resoluciones por parte del SRI. Las obligaciones cuyo hecho generador sea después de la reforma, no está sujeta a remisión. El pago deberá realizarse en un plazo máximo de 150 días contados a partir de la publicación.
- Se deroga la Disposición General Sexta de la Ley Orgánica de Desarrollo Económico que establece remisiones/descuentos sobre intereses y recargos en procesos determinativos.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, se fija la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) al 3.5%.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no existen efectos materiales derivados de las reformas tributarias y conexas arriba mencionadas.

21. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Terceros (1)	3,019,663	1,894,680
Depósitos en garantía	111,850	44,941
	3,131,513	1,939,621

(1) Al 31 de diciembre de 2023, incluye anticipos de clientes recibidos principalmente de Proviasa Proveedores Viteri Ayala S.A. por USD316,141 (2022: USD351,141); Asesecuador S.A. por USD310,190 (2022: USD176,341); Guillermo Fabian Larco por USD289,171 (2022: USD65,112); José Javier De la Gasca por USD280,617 (2022: USD280,617); Cartagine S.A. por USD256,782 (2022: USD89,965); Jimena Elizabeth Aguirre por USD220,152; Sandra Isabel Arregui por USD183,831 (2022: USD76,081); y Mayalacorp por USD166,243 (2022: USD130,207), entre otros, los cuales corresponden por la prestación de servicios en proyectos inmobiliarios.

22. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Composición al 31 de diciembre:

	2023	2022
Proyectos de A92	391,139	-
Proyectos de Jardines del Buijo	187,447	-
	578,586	-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a los cobros realizados a los clientes finales de los Fideicomisos, por las ventas de los proyectos inmobiliarios, los cuales están a cargo de la Compañía.

23. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2023 y 2022 comprende 632,995 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de USD 1 cada una.

La Junta de Accionistas celebrada el 19 de septiembre del 2022 aprobó incrementar el capital social de la Compañía en USD632,395 mediante la capitalización de derechos fiduciarios. Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil el 18 de octubre del 2022.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la composición accionaria de Formaper S.A. es como sigue:

	%	USD
Concha Neme Carlos Andrés	33%	210,998
Concha Neme David Eduardo	33%	210,999
Concha Neme María Daniela	33%	210,998
	100%	632,995

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2023 y 2022, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

		2023		2022	
	Relación	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Cuentas por cobrar					
Minutocorp S.A. (1)	Entidad del grupo	-	19,130	1,981,688	10,883
Fideicomiso Mercantil Almax III	Subsidiaria	34,660	-	396,113	-
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	Entidad del grupo	33,928	-	145,657	-
Confetex S.A.	Entidad del grupo	79,989	59,390	-	132,495
Bastian S.A.	Subsidiaria	43,552	-	60,332	-
Benzino S.A.S (3)	Entidad del grupo	1,917,325	-	53,400	-
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	Entidad del grupo	35,000	-	35,000	-
Construterra S.A.	Subsidiaria	-	32,650	-	4,000
Fideicomiso Mercantil BH	Asociada	31,808	94,511	2,750	-
Comdielsa S.A.	Subsidiaria	424	-	425	-
Inversiones Samborondon Insam SAS	Entidad del grupo	200	-	200	-
Biscotti S.A.	Entidad del grupo	-	-	-	-
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	-	-	28,341	26,922
Concha Neme David Eduardo	Accionista	-	-	20,160	-
Concha Neme Carlos Andrés	Accionista	-	-	14,933	-
			-		
		2,176,886	205,681	2,738,999	174,300
Cuentas por pagar					
Minutocorp S.A. (1)	Entidad del grupo	275,500	8,743,421	981,053	2,192,373
Ethos S.A.S.	Subsidiaria	6,000	-	-	-
Buijo City Center S.A.S.	Entidad del grupo	1,000	-	-	-
Benzino S.A.S.	Entidad del grupo	-	50,848	-	-
Fideicomiso Mercantil CB	Subsidiaria	-	2,280,700	-	-
Fideicomiso Mercantil Almax III (2)	Subsidiaria	-	-	-	3,000,000
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	Entidad del grupo	-	-	-	196,777
Dirfil S.A.	Entidad del grupo	-	162,658	-	180,000
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Entidad del grupo	-	120,000	28,574	-
Concha Neme María Daniela	Accionista	2,858	-	-	-
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	2,858	-	-	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	2,858	700,000	565	-
		291,074	12,057,627	1,010,192	5,569,150

(1) Al 31 diciembre del 2023 y 2022, corresponde principalmente a anticipos entregados por construcciones relacionados al proyecto “Centro de distribución Axionlog” cuya obra ya se encuentra totalmente culminada, pero pendientes de facturar. Dichos anticipos se irán compensando de acuerdo a un plan de facturación realizado a corto y largo plazo.

(2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a préstamos recibidos por adjudicación de deuda de préstamos bancarios realizados por parte del Fideicomiso.

(3) Al 31 de diciembre del 2023 comprenden saldos por cobrar respecto a préstamos realizados a Benzino S.A.S.

Las transacciones con relacionadas realizadas durante el 2023 y 2022 son las siguientes:

	2023	2022
Construcciones en proceso		
Minutocorp S.A.	2,291,799	76,696
Préstamos recibidos		
Minutocorp S.A. (4)	9,866,723	3,245,403
Concha Becerra David Eduardo	700,000	-
Neme Antón Tarruz Guadalupe	120,000	-
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	48,391	-
	10,735,114	3,245,403
Préstamos otorgados		
Benzino S.A.S.	1,917,325	53,400
Fideicomiso Mercantil BH	123,569	-
Construterra S.A.	28,650	-
Minutocorp S.A.	-	90,000
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	-	47,357
Bastian S.A.	-	12,000
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	-	35,000
Inversiones Samborondon Insam SAS	-	200
	2,069,544	237,957
Ingresos		
Minutocorp S.A:	128,361	106,118
Fidiecomiso Mercantil Almax III	3,547	376,128
Confetex S.A.	4,704	7,200
	136,612	489,446
Compras		
Minutocorp S.A.	878,337	710,099
Decreto de dividendos		
Bastian S.A.	-	48,332
Pago de dividendos		
Neme Antón Tarruz Guadalupe	-	207,250
Cesión de deuda		
Fidiecomiso Mercantil Almax III (5)	-	1,000,000

(4) Al 31 de diciembre del 2023, corresponde a préstamos recibidos para cubrir obligaciones y/o gastos generados de la operación.

(5) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde a préstamos recibidos por adjudicación de deuda de préstamos bancarios realizados por parte del Fideicomiso.

Remuneración personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía posee miembros clave que denomina “Alta Gerencia” y que en la actualidad incluyen a: Presidente Ejecutivo, Gerente General, Gerentes de primera línea.
Los costos por remuneraciones de estos miembros se detallan a continuación:

	2023	2022
Saldos y beneficios sociales de corto plazo	18,839	13,620

25. CONTRATOS

I. Constitución de fideicomisos

a. Fideicomiso Mercantil de Administración y Pagos Formaper BG

El 26 de mayo del 2022, se firmó la escritura del contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración de Flujos y Pago de Obligaciones denominado “Fideicomiso Mercantil de Administración y Pagos Formaper BG” entre Banco Guayaquil S.A., Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos Futura, Futurfid S.A. y la Compañía; con la finalidad de gestionar los valores generados en el derecho de cobro que mantiene la Compañía con su cliente Axionlog Ecuador S.A. por virtud del contrato de construcción y arrendamiento suscrito entre ellas. Dichos recursos deberán ser transferidos a la cuenta bancaria del Fideicomiso en el Banco Guayaquil S.A.S.

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de la cuenta por cobrar es de USD33,928 (2022: USD145,657)

b. Fideicomiso Mercantil BH

El 11 de agosto del 2022, se firmó la Escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil BH entre Talmax S.A., Holding Grupo Star Holdgrupstar S.A., Arafisa S.A., Administradores de Fondos y Fideicomisos y la Compañía. Este contrato tiene por objeto recibir los bienes con la finalidad de que ostente la propiedad de estos y los administre por intermedio de la Fiduciaria según las estipulaciones del contrato. El Fideicomiso será titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará empresa en funcionamiento.

Los constituyentes y también beneficiarios constituyen este fideicomiso con el objeto de que éste adquiera a cualquier título o modo, el bien inmueble prometido en venta por la compañía Inmocentrumsa S.A., que comprende un lote de terreno ubicado en la vía perimetral hacia el Recinto Buijo Antiguo. Para el cumplimiento de esta finalidad, cada constituyente se obliga a aportar a este fideicomiso la cantidad de USD 666,667.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD718,218.

c. Fideicomiso Mercantil Almax 3

El 28 de julio del 2022, se firmó la escritura de constitución de Fideicomiso Mercantil Almax III entre Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y la Compañía, para fines de administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Almax 3”. El terreno aportado por la Compañía al Fideicomiso es de USD5,045,050 que está compuesto por el costo del terreno por USD2,747,473 y el ajuste por revalorización por USD2,298,537. Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía realizó un incremento en los derechos fiduciarios que comprende principalmente a los bienes dados en calidad de aporte de capital al Fideicomiso Mercantil Almax 3 por USD5,021,900.

Al 31 de diciembre de 2023 la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD10,067,950.

II. Contratos de arrendamientos

a. Zunti Enterprise S.A.

El 15 de junio del 2022, la Compañía firmó una adenda al contrato de arrendamiento suscrito el 16 de abril del 2022, con Zunti Enterprise S.A. y los señores Alberto Law Lai, Andrés You Kanlong; donde las partes tienen a bien aceptar la cesión de todos los derechos y obligaciones que mantienen como arrendataria los señores Alberto Law Lai y Andrés You Kanlong en favor de la compañía Zunti Enterprise S.A. relacionado al arrendamiento de 5 oficinas, 16 parqueos, galpón, comedor y terrenos de parqueos, ubicados sobre los solares No. 14, 15, 9-2 de la Urbanización Santa Leonor. El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD12,000 mensuales más IVA. El plazo del contrato es de 12 años que se contará desde el 16 de abril del 2022 hasta el 15 de abril del 2033.

Durante el año 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD144,478 (2022: USD144,000).

b. Minutocorp S.A.

El 1 de julio del 2022, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Minutocorp S.A., de la ofibodega número 6 de la manzana 2 del Centro de Operaciones Almax II, ubicado en el Km. 14.5 de la Avenida Miguel Yúnez, La Puntilla, del Cantón Samborondón, reemplazando al anterior contrato firmado en el 2018.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD8,188 mensuales más IVA, con un incremento anual del 8% con una vigencia de 8 años.

Durante el año 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD114,608 (2022: USD150,122)

c. Donatella Ecuador Donatecua S.A.

El 5 de febrero del 2019, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Donatella Ecuador Donatecua S.A. del arrendamiento de la oficina ubicada en el edificio Sky Building, Piso 11, No. 1109 junto con 5 parqueaderos.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD2,631 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de tres años y dos meses.

Durante el año 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD9,000 (2022: USD35,332).

III. Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – Proyecto de urbanización "Almax 3".

El 20 de marzo del 2019, la Compañía firmó un contrato con Minutocorp S.A. para la construcción del proyecto de urbanización "Almax 3" por un monto de USD 3,912,971 más IVA que serán cancelados en cuotas a convenir a partir del 1 de diciembre del 2020.

El plazo de la obra es de 24 meses contados a partir de la suscripción del contrato y cronograma establecido.

El 28 de julio del 2021, la Compañía suscribe el Acuerdo de Resciliación de Contrato de construcción y autorización de construcción en terreno ajeno con Minutocorp S.A., donde acuerdan terminar el contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – proyecto de urbanización "Almax 3" y señalan que las obras en curso no han sido transferidas financiera ni legalmente, en consecuencia, no existen obligaciones pendientes que la Compañía deba honrar a favor de Minutocorp S.A.

La Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil Almax 3 para la continuación de este proyecto.

IV. Contrato de arrendamiento y construcción suscrito con Axionlog Ecuador S.A.

El 4 de febrero del 2021, la Compañía firmó un contrato de construcción y arrendamiento con Axionlog Ecuador S.A., donde la Compañía asume la obligación de construir a su costo el galpón industrial conforme a la ubicación, área, especificaciones generales de construcción, planos y memorias descriptivas aprobadas

por las partes. Axionlog Ecuador S.A. asume la obligación de tomar en arrendamiento dicho galpón industrial una vez entregado el mismo. La construcción del galpón industrial deberá terminar en el plazo de 44 semanas contadas a partir de la fecha de inicio. El 13 de enero del 2022, la Compañía suscribió acta provisional de entrega-recepción del proyecto.

V. Contrato de promesa de celebración de un convenio de cesión de acciones

El 30 de septiembre del 2021, la Compañía firmó un contrato de promesa de celebración de un convenio de cesión de acciones con Inversiones Samborondón INSAM S.A.S., Sr. José Emilio Bruzzone Roldós y Sr. Víctor Ernesto Estrada Santistevan, Cairn Market LLC, con el objeto de adquirir las acciones de una compañía en la cual el Sr. Víctor Ernesto Estrada Santistevan es accionista. El 24 de febrero del 2022, la Compañía firmó la primera adenda del presente contrato con la finalidad de que se modifique la forma de pago acordada.

VI. Contrato de arrendamiento con Industrial del Sur S.A.

El 25 de septiembre de 2023, la Compañía firmó un contrato con Industrial del Sur S.A. de arrendamiento por el lote de terreno 17-C denominado “Doña Carmita” ubicado en el cantón Samborondón. El plazo del contrato es de 5 años a partir desde el 1 de septiembre de 2023. El canon de arrendamiento mensual es de USD2,199, el segundo año de arrendamiento se incrementa el 3% anual (incluyendo el incremento detallado de manera específica en el contrato).

Durante el año 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD6,597.

VII. Contrato de arrendamiento con Construganz S.A.

El 20 de julio de 2023, la Compañía firmó un contrato con Construganz S.A. de arrendamiento por el lote de terreno 17-B denominado “Doña Carmita” ubicado en el cantón Samborondón. El plazo del contrato es de 2 años a partir desde el 1 de agosto de 2023.

El canon de arrendamiento mensual es de USD1,520, el segundo año de arrendamiento se incrementa el 3% anual.

Durante el año 2023, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD6,080.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto material sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *

FORMAPER S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

ANEXO 1 - Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública

ANEXO 2 - Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores

ANEXO 3 - Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizadas

ANEXO 4 - Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores

ANEXO 5 - Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a partes relacionadas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Formaper S.A. (en adelante la "Compañía") al 31 de diciembre del 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 30 de abril del 2024, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2023 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2023 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros tomados en su conjunto, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en los numerales en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada 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 la información financiera suplementaria".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Formaper S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por estos asuntos.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas de la Compañía y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre del 2023.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

Formaper S.A.
Guayaquil, 30 de abril del 2024

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS
No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Emisor: FORMAPER S.A.			
Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.-			
A) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo			

Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria
A	1,500,000	1,800	Dólares
	1,500,000		

B) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo

Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria
B	1,500,000	2,520	Dólares
	1,500,000		

Denominación de los títulos.-			
Primer Programa de emision de obligaciones a largo plazo Clase A: USD1,500,000 (1 millón quinientos mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América) y Clase B: USD1,500,000 (1 millón quinientos mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América)	☑	☐	☐

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Tasa de interés Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase A - 9.00% Clase B - 9.00%	☑	☐	☐
Forma de cálculo.- A y B) Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☑	☐	☐
Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- A) El capital se pagará en 20 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 20 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates B) El capital se pagará en 28 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 28 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates	☑	☐	☐
Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.	☑	☐	☐
Mecanismo de colocación.- La colocación de obligaciones se realizará a través del mercado bursatil siendo el asesor Adfin S.A.	☑	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☑	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica	☑	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.	☑	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☑	☐	☐

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:12:53 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:12:33 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

ANEXO 2

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:10:30 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:10:15 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables	Clase	Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2023
Primer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	1,500,000	1,003,968	A	29/12/2023	29/12/2027	-	2	502
	1,500,000	1,495,848	B	6/12/2023	6/12/2029	-	25	9,349
		2,499,816		(1)				9,851

(1) Valor registrado en el rubro "Emisión de Obligaciones a Largo Plazo".

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:11:00 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:10:46 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

A y B) Emisión de Papel Comercial: Resguardos de Formaper S.A., según el Artículo 3 de la Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos
Art. 11.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1.- Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
a) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2023:

	USD
Total activos	68,160,030
(-) Otras cuentas por cobrar	-
(-) Impuestos por recuperar	(448,954)
(-) Otros activos	(845,386)
(-) Activo por derecho de uso	(238,385)
(-) Impuestos diferidos	(3,040)
Total activos reales	66,624,265
Total pasivos	39,612,296
	1.68

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y no ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2023.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13 de este capítulo; Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Garantía general de Formaper S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

"Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor prevenientes de negocies fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en las cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados: saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plaza considerese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas juridicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en companias nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y esten vinculadas con el emisor en los terminos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

Colateral constituido	USD
Activos totales	68,160,030
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	(3,040)
(-) Activos gravados	(41,270,354)
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circularización	(2,499,816)
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas juridicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	(2,382,567)
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	(16,148,510)
Total activos libres de gravamen	5,855,743
	80%
Monto máximo disponible	**4,684,594**
Obligaciones no redimidas	**2,509,667**
Excedente	**2,174,927**
Relación de activos depurados / Obligaciones emitidas	**1.867**

Garantía específica

La emisión contará con la garantía específica consistente en la Fianza solidaria otorgada por la compañía Minutocorp S.A. la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones que vaya a contraer la compañía Formaper S.A., producto de la presente emisión de obligaciones.

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:11:31 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:11:18 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2023, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2023:

	2023
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	
Benzino S.A.S	1,917,325
Confetex S.A.	139,379
Fideicomiso Mercantil BH	126,319
Bastian S.A.	43,552
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	35,000
Fideicomiso Mercantil Almax III	34,660
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	33,928
Construterra S.A.	32,650
Minutocorp S.A.	19,130
Comdielsa S.A.	424
Inversiones Samborondon Insam SAS	200
	2,382,567

Los saldos por cobrar con compañías relacionadas no devengan intereses y en general, se liquidan en el corto plazo.

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

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo", "Cuentas por cobrar a clientes" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Medición posterior

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

Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden principalmente a préstamos con compañías relacionadas que no devengan intereses.

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2024.04.30 21:12:07 -05'00'

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
Fecha: 2024.04.30 21:11:51 -05'00'

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY DE COMPAÑÍAS Y EL CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO Y SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY DE COMPAÑÍAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2023

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

A los accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 30 de abril del 2024

Opinión sobre los Estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros de Formaper S.A. (en adelante "la Compañía") por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 y, con fecha 30 de abril del 2024, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable en todos los aspectos materiales, de la situación financiera de la Compañía, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

2. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la Compañía auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de las operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos ciertos procedimientos adicionales en relación al cumplimiento de la Compañía de las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, dentro de la auditoría a los estados financieros en su conjunto, con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

   - Los artículos 318 y 319 de la Sección IX de la Ley de Compañías la auditoría a los estados financieros no ha arrojado irregularidades.

   - Los lineamientos establecidos en los artículos 201 y 202 del Libro II Título XXI del Código Orgánico Monetario y Financiero, se ha dado cumplimiento a las obligaciones establecidas, sin haberse encontrado anomalías o deficiencias.

   - Lo establecido en los artículos 271, 285 y 288 de la Sección VI Ley de Compañías, no ha hallado irregularidades.

Opinión

3. Los resultados de los procedimientos mencionados en el párrafo 2 anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre del 2023 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo, en relación al cumplimiento de las obligaciones descritas en el párrafo anterior. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer párrafo.

Fundamentos de la opinión

4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor".

   Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía

6. Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Compañía sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

7. La Administración de la Compañía es responsable del cumplimiento de las disposiciones legales establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la posición financiera, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

Responsabilidades del auditor

8. Nuestra auditoría a los estados financieros fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.

9. Como parte de la auditoría aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría efectuamos ciertos procedimientos en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable, a la auditoría de estados financieros.

Restricción de uso

10. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los señores Accionistas y Administración de Formaper S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros - Intendencia Nacional de Mercado de Valores, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

PRICEWATERHOUSECOOPERS
No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

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 explicativas a los estados financieros separados

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 17 de julio del 2023

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Formaper S.A. (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Formaper S.A. al 31 de diciembre del 2022, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Formaper S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Formaper S.A.
Guayaquil, 17 de julio del 2023

Asunto significativo de la auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo con nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Asuntos significativos de auditoría	**Cómo enfocamos los asuntos de nuestra auditoría**
Préstamos con entidades financieras Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía presenta en los estados financieros separados y consolidados un saldo por préstamos con entidades financieras de USD 9,905,265. Tal como se menciona en la Nota 15, la Compañía mantiene préstamos con entidades financieras, correspondientes a préstamos hipotecarios, para financiar capital de trabajo correspondientes a las construcciones de proyectos inmobiliarios.	En esta área, nuestros principales procedimientos consistieron en: • Enviamos confirmaciones a todas las entidades financieras con las cuales la compañía mantiene algún tipo de transacción. • Verificamos los activos que son libre de gravamen. • Verificamos las garantías que respaldan las obligaciones financieras. • Recalculamos el costo financiero generado por las obligaciones vigentes. Los resultados de nuestras pruebas cumplieron con los objetivos para las cuales fueron diseñadas.

Otros asuntos

Estados financieros consolidados

Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2022, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros separados.

Formaper S.A.
Guayaquil, 17 de julio del 2023

Auditor entrante - Reestructuración de estados financieros separados comparativos 2021

Los estados financieros separados de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, antes de los ajustes mencionados en la Nota 2.2, fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 13 de septiembre del 2022, expresó una opinión sin salvedades. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, también revisamos los ajustes descritos en la Nota 2.2. que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes al saldo inicial y final del año 2021. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y fueron correctamente efectuados. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier otro procedimiento sobre los estados financieros de la Compañía referentes al ejercicio 2021, en consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de aseguramiento sobre los estados financieros del 2021 tomados en su conjunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual del Gerente General, (que no incluye los estados financieros separados ni el informe de auditoría sobre el mismos), el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente General, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra manera se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros separados

La Administración de Formaper S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.
Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros separados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría.

Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados de Formaper S.A. al 31 de diciembre del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 5 adjuntos.

Formaper S.A.
Guayaquil, 17 de julio del 2023

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior, al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

			Reestructurados (*)	
ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 1 de enero del 2021
Activos corrientes				
Efectivo	8	570,081	184	39,742
Cuentas por cobrar a clientes		51,139	23,981	50,403
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21	2,738,999	2,142,628	5,630,263
Anticipos a proveedores	9	971,227	500,992	-
Impuesto por recuperar	18	106,000	33,869	26,880
Otros activos corrientes		33,459	3,384	1,377
Total de activos corrientes		4,470,905	2,705,038	5,748,665
Activos no corrientes				
Propiedades y equipos	10	38,736,866	6,224	2,755,586
Propiedades de inversión	11	4,431,681	7,512,074	1,430,444
Inversiones en subsidiarias y asociadas	12	7,354,591	6,083,245	180,375
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21	174,300	156,550	149,857
Activos por derecho de uso	13	265,629	-	-
Otros activos no corrientes	14	1,195,000	1,245,000	35,000
Total activos no corrientes		52,158,067	15,003,093	4,551,262
Total activos		56,628,972	17,708,131	10,299,927

(*) Ver Nota 2.2.

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.07.17 09:29:06 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente porDANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn DANIEL ISRAEL c EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-07-17 09:20-05:00

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre del 2022	Reestructurados (*) Al 31 de diciembre del 2021	Al 1 de enero del 2021
Pasivos corrientes				
Préstamos con instituciones financieras	15	4,808,576	4,535,189	1,500,000
Emisión de obligaciones	16	479,904	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	17	238,589	12,884	3,966
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	1,010,192	3,103,370	4,745,113
Pasivos por arrendamiento	13	17,716	-	-
Otros impuestos por pagar	18	23,022	4,917	1,813
Beneficios a empleados		11,939	17,118	14,321
Anticipos de clientes	19	1,939,621	587,246	110,073
Total pasivos corrientes		8,529,559	8,260,724	6,375,286
Pasivos no corriente				
Préstamos con instituciones financieras	15	5,096,689	2,552,681	-
Emisión de obligaciones	16	2,400,096	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	17	3,391,654	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	21	5,569,150	2,000,000	1,070,185
Pasivos por arrendamiento	13	250,546	-	-
Beneficios a empleados		2,066	2,066	2,066
Impuesto a la renta diferido	18	6,463,714	-	638,880
Total pasivos no corrientes		23,173,915	4,554,747	1,711,131
Total pasivos		31,703,474	12,815,471	8,086,417
Patrimonio				
Capital social	20	632,995	1,600	1,600
Reservas		85,978	85,978	104,569
Superávit por revalúo		19,393,115	-	1,916,638
Resultados acumulados		4,813,410	4,805,082	190,703
Total patrimonio		24,925,498	4,892,660	2,213,510
Total pasivos y patrimonio		56,628,972	17,708,131	10,299,927

(*) Ver Nota 2.2.

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.07.17 09:30:05 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente porDANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn DANIEL ISRAEL c EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-07-17 09:20-05:00

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	Reestructurado (*) 2021
Ingresos procedentes de actividades ordinarias	6	962,856	306,311
Gastos de administración	7	(636,439)	(211,038)
Utilidad operacional		326,417	95,273
Otros ingresos, neto		86,327	21,376
Gastos financieros, neto		(390,345)	(104,054)
Utilidad antes de impuesto a la renta		22,399	12,595
Impuesto a la renta	18	(14,071)	(8,862)
Utilidad neta del año		8,328	3,733
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Superávit por revalúo de propiedades y equipos	10	25,857,487	2,298,537
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos		(6,464,372)	638,880
Resultado integral del año		19,401,443	2,941,150

(*) Ver Nota 2.2.

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.07.17 09:32:32 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente porDANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn DANIEL ISRAEL c EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-07-17 09:20-05:00

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Capital social	Reservas		Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total
			Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero del 2021 previamente reportados		1,600	3,436	101,133	2,555,519	190,702	2,852,390
Efectos de ajustes por corrección de errores (Ver nota 2.2.)		-	-	-	(638,880)	-	(638,880)
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2021		1,600	3,436	101,133	1,916,639	190,702	2,213,510
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 2021:							
20 de enero							
Transferencia a resultados acumulados		-	-	(21,580)	-	21,580	-
26 de febrero							
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(262,000)	(262,000)
12 de abril							
Transferencia a reserva facultativa		-	-	2,989	-	(2,989)	-
Superávit por revaluación		-	-	-	2,937,417	-	2,937,417
Utilidad neta del ejercicio		-	-	-	-	3,733	3,733
Saldos al 31 de diciembre del 2021 previamente reportados		1,600	3,436	82,542	4,854,056	(48,974)	4,892,660
Efectos de ajustes por corrección de errores (Ver nota 2.2.)		-	-	-	(4,854,056)	4,854,056	-
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2021		1,600	3,436	82,542	-	4,805,082	4,892,660
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 2022:							
19 de septiembre							
Incremento de capital social	18	631,395	-	-	-	-	631,395
Superávit por revaluación de propiedades y equipos	10	-	-	-	25,857,487	-	25,857,487
Impuesto a la renta diferido por revalúo de propiedades y equipos		-	-	-	(6,464,372)	-	(6,464,372)
Utilidad neta del ejercicio		-	-	-	-	8,328	8,328
Saldos al 31 de diciembre del 2022		632,995	3,436	82,542	19,393,115	4,813,410	24,925,498

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.07.17 09:32:53 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente por DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn DANIEL ISRAEL c EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-07-17 09:20-05:00

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2022	2021
Flujos de efectivo en las actividades operacionales			
Utilidad antes de impuesto a la renta		22,399	12,595
Más (menos) - cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversion	11	191,759	69,079
Depreciación de propiedades y equipos	10	1,741	1,889
Pérdidas en bajas de propiedades y equipos	10	49	-
Depreciación de activos por derecho de uso	13	6,811	-
Bajas de cuentas por cobrar		1,492	-
Interés implícito de arrendamientos financieros	13	6,322	-
Otros ajustes		-	(5,344)
Participación a los trabajadores	18	3,953	2,223
		234,526	80,442
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		(28,650)	26,422
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionistas		(614,121)	(876,640)
Inventarios		520,414	1,623,434
Anticipos a proveedores		(470,235)	(500,992)
Impuesto por recuperar		(40,203)	2,484
Otros activos corrientes		(29,633)	632
Cuentas por pagar a proveedores		3,617,359	8,918
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y accionistas		1,699,761	(973,928)
Otros impuestos por pagar		18,105	3,104
Beneficios a empleados		(6,909)	574
Pasivos por contrato		1,352,375	477,173
Pago de participación a los trabajadores		(2,223)	-
Impuesto a la renta pagado		(46,657)	(18,335)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		6,203,909	(146,712)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedades y equipos	10	(9,355,254)	-
Adiciones netas de propiedades de inversión	11	(1,151,913)	(3,419,200)
Adiciones netas de inversiones en subsidiarias y asociadas		(199,951)	(851,516)
Adiciones netas de otros activos no corrientes		(390,000)	(1,210,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(11,097,118)	(5,480,716)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos por instituciones financieras		2,817,395	7,087,870
Pago de préstamos otorgados por instituciones financieras		-	(1,500,000)
Recursos obtenidos por emisión de obligaciones		2,880,000	-
Pago de dividendos		(223,789)	-
Pagos por arrendamiento		(10,500)	-
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		5,463,106	5,587,870
Incremento (Disminución) neto de efectivo		569,897	(39,558)
Efectivo al inicio del año	8	184	39,742
Efectivo al final del año	8	570,081	184

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

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Firmado digitalmente por DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Fecha: 2023.07.17 09:33:17 -05'00'

David Concha Becerra
Gerente General

Firmado digitalmente porDANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES
DN: cn DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES gn DANIEL ISRAEL c EC
Motivo:Estoy aprobando este documento
Ubicación:
Fecha:2023-07-17 09:20-05:00

Daniel Cárdenas Avilés
Contador General

FORMAPER S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

Formaper S.A. (en adelante "Formaper" o la "Compañía"), es una sociedad ecuatoriana constituida en el Ecuador en julio de 2004. El objetivo principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

Su oficina principal está ubicada en Centro de Operaciones Almax 2, Km 14 1/2 Vía a Samborondón - Ecuador. La Compañía es una sociedad anónima listada en la Bolsa de Valores de Guayaquil, donde emite obligaciones.

A efectos de estas obligaciones, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; y al 31 de diciembre del 2022 mantiene una calificación de "AAA-".

Los accionistas de la Compañía corresponden a la familia Concha Neme (Ver Nota 20).

1.2. Situación económica del país

En un escenario post pandemia en el que la economía ecuatoriana y global se venía recuperando gradualmente gracias a los programas intensivos de vacunación y el desarrollo de nuevos tratamientos para disminuir los niveles de mortalidad de la enfermedad por COVID 19, a finales de febrero del 2022, inicia el conflicto bélico por la invasión de Rusia a Ucrania, lo que desencadenó que varios gobiernos impongan sanciones económicas para afectar a las economías de los países involucrados en el conflicto. Esta situación ha generado incrementos en el precio del petróleo y la energía, problemas en la cadena de suministros de varios productos y el incremento de las tasas de interés, impulsada por los bancos centrales de las principales economías a nivel global para amortiguar los efectos que tiene el conflicto en sus economías.

Según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía ecuatoriana crecerá en un 2.8% al cierre del 2022 debido principalmente a la reactivación de varios sectores del país. Según los resultados de las cuentas nacionales publicadas por el Banco Central del Ecuador, la economía ecuatoriana presenta para el año 2022 una desaceleración, producida principalmente por las paralizaciones de junio del 2022 que produjeron pérdidas de aproximadamente USD1,1 billones, por ello las proyecciones del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2022 se estiman en un incremento del 2.7%.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado como parte de su plan económico han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, reformas en los ámbitos de la contratación pública, las entidades públicas, la asistencia social, la calidad y transparencia de los datos fiscales y la administración tributaria.

Adicionalmente, se han realizado varias negociaciones con instituciones financieras internacionales, como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, para mitigar los efectos de las situaciones descritas, restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

La Administración considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos importantes en las operaciones de la Compañía.

1.3. Situación financiera de la Compañía – capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por aproximadamente USD 4 millones (Año 2021: USD5 millones); lo que significa la existencia de incertidumbre en cumplir con sus obligaciones corrientes con terceros e instituciones financieras. Los Accionistas, quienes monitorean constantemente las operaciones de la Compañía y con el propósito de solventar alguna dificultad financiera y operativa, ha desarrollado los siguientes planes de acción:

- Continuar brindando apoyo financiero a través de préstamos de relacionadas hacia la Compañía con el propósito de que ésta pueda liquidar sus obligaciones corrientes y continúe como un negocio en marcha.

Con base a lo indicado precedentemente, la Administración ha elaborado los estados financieros separados adjuntos con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha.

1.4. Aprobación de estados financieros separados

Los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2022 han sido emitidos con la autorización de fecha 6 de julio del 2023 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros separados.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), vigentes al 31 de diciembre del 2022, que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros separados se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por los terrenos que son medidos a su valor revaluado (Véase Nota 2.8).

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la Compañía lo requiere o si de forma voluntaria la Compañía lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, Formaper S.A. también prepara estados financieros consolidados con Bastian S.A., Construterra S.A., Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S., Comdielsa S.A., Fideicomiso La Arboleda Quevedo y Fideicomiso Almax 3, entidades consideradas subsidiarias sobre las que mantiene poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Formaper S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros adjuntos separados reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación de estos con los de su subsidiaria.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

2.2 Reestructuración por corrección de errores de ejercicios anteriores

Durante el año 2022, la Compañía procedió a reestructurar los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2021 de acuerdo con las pautas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad N. 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”. Esta reestructuración se refiere a la corrección de varios errores detectados por la Administración en el año 2022, principalmente: (i) ajustes por error en saldos de inventarios; (ii) pasivo por impuesto diferido correspondiente al superávit por revalúo de propiedades, previamente no reconocido; y, (iii) transferencia a resultados acumulados de superávit por baja de activos, no realizada oportunamente.

La Compañía procedió para efectos comparativos a reestablecer los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2021 como se detalla a continuación:

	Activos					Pasivos	Patrimonio	
	Inventarios	Otros activos corrientes	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	Propiedades de inversión	Propiedades y equipos	Impuesto a la renta diferido	Superávit por revalúo	Resultados acumulados
Saldos previamente reportados al 1 de enero del 2021	7,132,984	1,377	1,272,681	1,402,515	8,113	-	2,555,518	190,702
Efecto del ajuste por correción de errores	(7,132,984)	-	4,357,582	27,929	2,747,473	638,880	(638,880)	-
Saldos reestructurados al 1 de enero del 2021	-	1,377	5,630,263	1,430,444	2,755,586	638,880	1,916,638	190,702
	(1)					(2)		
Saldos previamente reportados al 31 de diciembre del 2021	2,734,148	745	2,142,628	4,780,565	6,224	-	4,854,056	(48,974)
Efecto del ajuste por correción de errores	(2,734,148)	2,639	-	2,731,509	-	-	(4,854,056)	4,854,056
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2021	-	3,384	2,142,628	7,512,074	6,224	-	-	4,805,082
	(1)						(3)	

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2022 y 2021 por error había reconocido como inventarios, saldos correspondientes a propiedades de inversión, propiedades y equipos, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, entre otros.

(2) La Administración de la Compañía identificó que no habían reconocido el pasivo por impuesto diferido generado por el superávit por revalúo de propiedades y equipos, como resultado del avalúo realizado en el período 2021.

(3) La Compañía durante el periodo 2021 mantenía propiedades (terrenos) por USD190,984, los cuales posteriormente fueron medidos bajo el método de revalúo alcanzando un valor razonable por USD5,045,040, generando un superávit por USD4,854,056.

El 28 de julio del 2021 la Compañía dio de baja estos terrenos, debido a que los cedió para la constitución del Fideicomiso Almax III, sin embargo, por error no transfirieron el superávit generado por revalúo de estas propiedades a resultados acumulados.

La Administración de la Compañía identificó los mencionados errores en el año 2022 por lo que los corrigió de acuerdo con las pautas establecidas por la NIC 8 de “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”. Los ajustes efectuados durante el año 2022 se realizaron con efecto retrospectivo en los estados financieros separados de la Compañía.

2.3 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero del 2022:

- Decisión de agenda IFRIC: condonación del arrendador de los pagos de arrendamiento (NIIF 9 y NIIF 16). En octubre de 2022, el IASB finalizó la decisión de agenda aprobada por el Comité de Interpretación de las NIIF (NIIF IC) sobre 'la condonación del arrendador de los pagos de arrendamiento (NIIF 9 y NIIF 16)'. La decisión de agenda aborda la contabilidad desde la perspectiva del arrendador, y en particular:

  - cómo se debe aplicar el modelo de pérdida crediticia esperada ('ECL') de la NIIF 9 a la cuenta por cobrar del arrendamiento operativo cuando el arrendador espera condonar los pagos adeudados por el arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento antes de que la condonación de renta sea concedida.

  - si aplicar los requisitos de baja en cuentas de la NIIF 9 o los requisitos de modificación del contrato de arrendamiento de la NIIF 16 al contabilizar la concesión (condonación) de la renta.

- Modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3, NIC 16, NIC 37 y algunas mejoras anuales sobre NIIF 1, NIIF 9, NIC 41 y NIIF 16.

  - Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 – Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 – Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes y a la Interpretación 21 - Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

  - Enmiendas a la NIC 16, "Propiedades, planta y equipo" que prohíben que una empresa deduzca del costo de las propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de elementos producidos mientras la empresa está preparando el activo para el uso al que está destinado. En cambio, una empresa reconocerá dichos ingresos por ventas y el costo relacionado en la utilidad o pérdida.

  - Enmiendas a la NIC 37, "Provisiones, pasivos y activos contingentes" especifica qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato generará pérdidas (contrato oneroso).

  - NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valor en libros registrados en los libros de su matriz, también medir las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por la matriz. Esta modificación también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención de la NIIF 1.

- NIIF 9 “Instrumentos financieros”: aclara qué comisiones y honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de pasivos financieros.

- La NIC 41 – Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta modificación está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.

- NIIF 16 – Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2022, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Enmiendas a NIC 1, Presentación de estados financieros’, sobre clasificación de pasivos.	Aclara que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que se informa.	Diferido hasta períodos contables que comiencen no antes del 1 de enero de 2024
Enmiendas de alcance limitado a NIC 1, Documento de práctica 2 y NIC 8	Las enmiendas tienen como objetivo mejorar la información a revelar sobre políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023
Enmienda a NIIF 16: Transacciones de venta con arrendamiento posterior	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Enmienda a NIC 1: Pasivos no corrientes con coberturas	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo, las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024
Enmienda a NIC 12: impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción	Estas enmiendas exigen a las empresas que reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a cantidades iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIIF 17 Contratos de Seguro	La NIIF 17 viene a reemplazar a la NIIF 4 que permite actualmente una amplia variedad de prácticas contables en relación con los contratos de seguros. La NIIF 17 establece las prácticas contables para los contratos de seguros y aquellos contratos que tengan componentes de participación discrecional.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del ejercicio. Sin embargo, no son significativos.

2.5 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.6 Activos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;

- Valor razonable con cambios en otros resultados integrales; o,
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en los resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo con las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

  - Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, neto junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como parte del rubro Gastos Administrativos en el estado separado de resultados.

  - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las

ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otros ingresos, neto. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado separado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, neto en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo", "Cuentas por cobrar a clientes" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado separado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas por cobrar a clientes:

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por la venta de servicios en el curso normal del negocio. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 15 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:

Corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para financiar capital de trabajo.

a) Comerciales: Se registran a su valor nominal pues no generan intereses ya que son exigibles hasta en 15 días.

b) Financiamiento: corresponde a préstamos otorgados que se registran al costo amortizado, utilizando las tasas de interés similares vigentes en el mercado ecuatoriano al momento de la

transacción. Los intereses devengados se registran como ingresos financieros, indicados en el rubro gastos financieros, neto.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

2.7 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas; y, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las “Préstamos con instituciones financieras”, “Emisión de obligaciones”, “Cuentas por pagar a proveedores”, “Cuentas por pagar a compañías relacionadas” y “Pasivo por arrendamientos”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos con instituciones financieras y emisión de obligaciones

Las obligaciones financieras y emisión de obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado separado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado separado de situación financiera.

Cuentas por pagar a proveedores

Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar a proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal, no generan intereses y son pagaderas hasta en 200 días.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas:

Las cuentas por pagar compañías relacionadas corresponden principalmente a: a) cuentas denominadas comerciales pues son obligaciones de pago por compras de bienes y servicios; y, b) por financiamiento recibido. Se registran como sigue:

a) Comerciales: Corresponden a saldos originados en servicios recibidos o productos adquiridos pendientes de pago. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses.

b) Financiamiento: Por préstamos recibidos de sus accionistas o compañías relacionadas que se liquidarán en el corto y largo plazo, devengan intereses a una tasa de mercado y se registran en el estado separado de resultados en el rubro gastos financieros, neto.

Pasivos por arrendamientos

Ver nota 2.12

2.7 Anticipos a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregado a proveedores, para la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción/remodelación, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo, son liquidados con la entrega de la factura de acuerdo al avance de la obra y no generan intereses. Debido a que sustancialmente se recuperan en el corto plazo, los mismos se clasifican como activos corrientes, aquellos que no tienen esta característica se presentan como activos no corrientes.

2.8 Propiedades y equipos

Las Propiedades y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de Propiedades y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus Propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de Propiedades y equipos son las siguientes:

	Años
Muebles y enseres	10
Maquinarias, equipos y herramientas	10
Equipos de computación	3
Adecuaciones y mejoras	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio. Cuando el valor en libros de un activo de Propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Método de revaluación – Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a sus importes revaluados, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit por revaluación de propiedades y equipos, excepto si este aumento incluye el reverso de una revaluación previa que disminuyó el valor del mismo

activo con cargo a resultados, en cuyo caso se registra como una ganancia en el estado separado de resultados hasta por el valor de la pérdida previamente registrada. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos es registrada en resultados del año en la medida en que exceda al saldo de la reserva por revaluación surgida en revaluaciones previas efectuadas al activo.

Cuando el uso de los terrenos cambia, de propiedad ocupada por el dueño a propiedad de inversión, estos activos son reclasificados a este último y se vuelven a medir a su valor razonable. Cualquier ganancia que surja de los cambios en el valor razonable de estos activos se incluyen en los resultados del periodo.

El saldo de revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja o disposición en cuentas del activo. Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil. Los terrenos no se deprecian.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.10 Inversiones en subsidiarias y asociadas

Las inversiones en subsidiaria y asociadas se reconocen por el método del costo en estos estados financieros separados.

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual esta 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.

Una asociada es una entidad sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de la misma; es decir, poder de intervenir en las decisiones de las políticas financieras y operacionales.

La Compañía reconoce en resultados del año los dividendos procedentes de la subsidiaria y asociadas cuando surge el derecho a recibirlo.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Compañía determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en subsidiaria y asociadas. Si este fuese el caso, la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la subsidiaria o asociadas y su importe en libros y lo registra con cargo a la cuenta de resultados.

2.11 Pérdida por deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos, propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.12 Arrendamientos

Actividades de arrendamiento:

La Compañía mantiene los siguientes arrendamientos suscritos:

Tipo de activo identificado	Uso del activo identificado	Período de arrendamiento	Año de terminación
Terrenos	Comercial	10 años	2032

Los contratos pueden contener componentes de arrendamiento y otros. La Compañía separa estos componentes en función de su valor unitario relativo. Sin embargo, para contratos de bienes inmuebles, en los que la compañía es el arrendatario, ha establecido no separar estos componentes y contabilizar como un solo componente de arrendamiento.

Los términos de los contratos son negociados de manera individual y continúen un amplio rango de términos y condiciones distintas. Los acuerdos de arrendamiento no imponen condiciones distintas al aseguramiento del bien usado por la Compañía. Los activos arrendados no pueden ser usados como colaterales para fines de contratar obligaciones financieras.

Los activos y pasivos originados por arrendamientos son medidos inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen los pagos fijos, menos cualquier incentivo en el arrendamiento por cobrar.

Los pagos por arrendamientos a ser realizados si se ejerce la opción de extensión del contrato también son incluidos dentro de la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento son descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si dicha tasa no puede ser medida razonablemente, que es generalmente el caso para la Compañía, se emplea la tasa incremental de arrendamiento, siendo la tasa de interés que la Compañía tendría que pagar para obtener fondos para adquirir un activo de similar valor al del activo por derecho de uso en un ambiente económico similar con términos y condiciones similares.

Para determinar la tasa de interés incremental, la Compañía usa tasas contratadas recientemente por la entidad o entidades del Grupo, actualizadas por condiciones financieras surgidas desde la contratación de dicha tasa.

La tasa de descuento utilizada por la Compañía es de 9.33% que corresponde a que corresponde a la tasa del sector corporativa del Banco Central del Ecuador, y ha sido considerada para cada uno de los bienes arrendados de acuerdo con el plazo y condiciones de cada contrato.

La Compañía está expuesta a potenciales futuros incrementos de los pagos variables de arrendamientos basados a índices o tasas, que no se incluyen dentro del pasivo de arrendamiento hasta que tienen efecto. Cuando se realizan ajustes a pagos basados en actualizaciones de tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y ajustado contra el activo por derecho de uso.

Los pagos de arrendamiento se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado a los resultados en el período del arrendamiento para producir una tasa de interés constante en el saldo remanente del pasivo para cada período.

Los activos por derecho de uso son medidos al costo, que corresponde a la medición inicial del pasivo de arrendamiento.

Los activos por derecho de uso generalmente se deprecian por el período menor entre la vida útil de dicho activo y el plazo del contrato sobre una base de línea recta. Si la Compañía espera razonablemente ejercer la opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia sobre la vida útil del activo correspondiente.

Opciones de terminación y extensión

Los contratos antes descritos han considerado plazos de extensión razonables a ser ejecutados durante la utilización del activo por derecho de uso.

Las opciones de terminación y extensión se incluyen en ciertos contratos de arrendamiento de la Compañía y estos son usados para maximizar la flexibilidad operacional en términos del manejo de los activos usados para las operaciones de la Compañía. La mayoría de estas cláusulas solo pueden ser ejercidas por la Compañía y no por el arrendador.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración de la Compañía ha considerado todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se han incluido en el plazo del arrendamiento considerando que hay certeza razonable de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo y de menor valor son reconocidos como un gasto en los resultados del ejercicio. Los arrendamientos de corto plazo poseen son aquellos con una duración de 12 meses o menos.

2.13 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

a) Impuesto a la renta 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25 % de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en programas o proyectos calificados como prioritarios por los entes rectores de deportes, cultura y educación superior, ciencia y tecnología y, se reduce en 8 puntos en el resto de programas y proyectos, en los términos y condiciones establecidos en la ley de régimen tributario interno.

Durante el año 2022, la Compañía determinó su impuesto a la renta considerando una tasa del 25%.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado separado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros separados, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.15 Beneficios sociales

a) Corrientes:

Corresponden principalmente a:

i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos.

ii) Vacaciones: Se registra el gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

iv) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

2.16 Reservas

Reserva Legal

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

Reserva facultativa

Esta reserva es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.17 Superávit por revaluación

Corresponde al efecto neto de las revaluaciones de los terrenos. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

2.18 Resultados acumulados

Resultados acumulados

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

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros separados en el período en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía. Conforme a lo señalado en la Ley de Modernización a la Ley de Compañías, cuando la Compañía registre pérdidas operacionales y disponga de reservas, éstas serán llamadas a enjugarlas automáticamente. Sin embargo, si las reservas legales no alcanzaren para superar aquel estado de desfinanciamiento y la Compañía no contare con reservas estatutarias o facultativas o si éstas no estuvieren disponibles, las utilidades obtenidas en un ejercicio económico no podrán ser distribuidas mientras no se cubran las pérdidas operacionales de ejercicios anteriores.

2.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por servicios se basan en el precio especificado en los contratos de servicios, neto de rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 15 días a terceros y a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos del tipo de ingreso descrito más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

A) Venta de servicios

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a arrendamientos de oficinas, departamentos, galpones y bodegas; se reconocen en el período en el que se prestan.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y los juicios se evalúan continuamente. Se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de eventos futuros que pueden tener un impacto financiero en la Compañía y que se cree que son razonables dadas las circunstancias.

Las áreas que involucran estimaciones o juicios significativos son:

- estimación de valores razonables de terrenos,
- vida útil estimada de propiedades y equipos y propiedades de inversión,
- estimación del impuesto a la renta diferido,
- estimación de la obligación por pensiones de beneficios definidos,
- estimación de la vida útil y tasa de descuento de pasivos por arrendamientos.

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros separados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Vida útil de Propiedades y equipos y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

- Provisiones por beneficios a empleados: Las provisiones de jubilación patronal y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Valores razonables de terrenos (incluida en propiedades y equipos): La estimación para el valor razonable de los terrenos se realiza utilizando estudios de valuación practicados por profesionales independientes, el último avalúo se efectuó en el año 2022.

- Vida útil y tasa de descuento de pasivos por arrendamientos: La estimación de la vida útil y renovación de los contratos de arrendamientos, así como de la tasa de descuento utilizada es analizada de forma anual por la Administración de la Compañía contemplando los planes de expansión y crecimiento estratégico de la Compañía.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos medioambientales, riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Gerencia General, siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

a) Estrategia de administración de los riesgos financieros medioambientales:

La Compañía está expuesta a riesgos que surgen de los cambios climáticos, del medio ambiente y de los riesgos financieros. La expansión geográfica de los proyectos inmobiliarios de la Compañía permite un mayor nivel de mitigación contra condiciones climáticas adversas tales como sequías e inundaciones, así como contra brotes de plagas. La Compañía cuenta con fuertes políticas y procedimientos ambientales aplicados para cumplir con leyes ambientales y de otros tipos; por lo cual, el riesgo medioambiental para la Compañía es considerado como bajo.

b) Riesgo de mercado:

El objetivo de la Administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

i) Riesgo cambiario

La Compañía opera en el ámbito nacional y, por tanto, no está expuesta a este tipo de riesgo.

ii) Riesgo de precio

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a corto y largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. El endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus instrumentos financieros.

c) Riesgo de crédito:

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera está diversificada. La Administración ha establecido, al 31 de diciembre del 2022 y 2021, que, desde un punto de vista geográfico o demográfico, no existe concentración de riesgo de crédito.

La Administración ha establecido una política de crédito bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye análisis de estados financieros y resultados, calificaciones externas, cuando están disponibles en el ambiente en que desarrollan sus operaciones comerciales, y en algunos casos, basados en referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada

cliente, los que representan un monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisan cada 18 meses y periódicamente se hacen revisiones de la posición de cartera de la Compañía y de los clientes atrasados.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como "de alto riesgo" se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

En la actualidad, la Compañía cuenta con 8 clientes (2021: 8 clientes), el crédito se concede en promedio a 15 días.

d) Riesgo de liquidez:

La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con todas sus obligaciones y se colocan en entidades con calificación mínima de riesgo de "AAA-".

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

2022	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,313,541	6,133,817
Emisión de obligaciones (1)	722,907	2,988,897
Cuentas por pagar a proveedores	238,589	3,391,654
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,010,192	5,569,150
Pasivo por arrendamientos (1)	42,000	367,500
Total	7,327,229	18,451,018

2021	Menos de 1 año	Más de 1 año
Préstamos con instituciones financieras (1)	5,040,154	4,094,773
Cuentas por pagar a proveedores	12,884	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,103,370	2,000,000
Total	8,156,408	6,094,773

(1) Incluye los costos financieros (Intereses) necesarios para liquidar estos pasivos.

4.2. Administración del riesgo de capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a proveedores y, compañías relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2022 y 2021 fueron los siguientes:

	2022	2021
Préstamos con instituciones financieras	9,905,265	7,087,870
Emisión de obligaciones	2,880,000	-
Cuentas por pagar a proveedores	3,630,243	12,884
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	6,579,342	5,103,370
Pasivo por arrendamientos	268,262	-
	23,263,112	12,204,124
Menos: Efectivo	(570,081)	(184)
Deuda neta	22,693,031	12,203,940
Total patrimonio neto	24,925,498	4,892,660
Capital total	47,618,529	17,096,600
Ratio de apalancamiento	**48%**	**71%**

Durante el ejercicio del 2022, la variación corresponde principalmente al incremento del patrimonio debido al aumento del superávit de revaluación de propiedades y equipos, estos debido del incremento y expansión de las operaciones de la Compañía.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	570,081	-	184	-
Cuentas por cobrar a clientes	51,139	-	23,981	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	2,738,999	174,300	2,142,628	156,550
Total activos financieros	**3,360,219**	**174,300**	**2,166,793**	**156,550**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos con instituciones financieras	4,808,576	5,096,689	4,535,189	2,552,681
Emisión de obligaciones	479,904	2,400,096	-	-
Cuentas por pagar a proveedores	238,589	3,391,654	12,884	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,010,192	5,569,150	3,103,370	2,000,000
Pasivos por arrendamiento	17,716	250,546	-	-
Total pasivos financieros	**6,554,977**	**16,708,135**	**7,651,443**	**4,552,681**

El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, así como cuentas por pagar proveedores, y cuentas por pagar a sus compañías relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

Las emisiones de obligaciones devengan intereses equivalentes a las tasas activas de estos instrumentos vigentes en el mercado 8.78% promedio reportado en la página de Bolsa de Valores de Guayaquil para instrumentos similares). En lo que respecta a los préstamos con entidades financieras locales su valor es equivalente a su valor razonable (tasa de interés activa vigente al 31 de diciembre del 2022 según el Banco Central del Ecuador 11.26% (2021: 7.50% vs 8.95%) tasa promedio que devengan los préstamos).

Los pasivos por arrendamiento devengan tasas de intereses de mercado del 9.33%.

6. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

a) Composición de ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la disposición de servicios a través del tiempo en las siguientes líneas de servicios:

	2022	2021
Arrendamiento de Oficinas	394,117	246,121
Arrendamiento de Bodegas	368,696	24,100
Arrendamiento de departamentos	33,495	36,090
Otros servicios (1)	166,548	-
	962,856	306,311

(1) Corresponden a servicios prestados por gestión administrativa para la promoción del proyecto inmobiliario Centro de Operaciones Almax III.

7. GASTOS ADMINISTRATIVOS

a) Los gastos administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2022	2021
Depreciación de propiedades de inversión (Nota 11)	191,759	69,080
Honorarios profesionales	117,810	14,206
Servicios básicos	65,279	8,139
Impuestos y contribuciones	54,449	59,829
Sueldos y beneficios sociales	15,869	21,671
Arriendos	6,889	9,849
Seguridad y vigilancia	6,818	-
Depreciación de activos por derecho de uso (Nota 13)	6,811	-
Seguros	4,865	1,669
Mantenimientos y reparaciones	4,403	5,491
Participación a los trabajadores (Nota 20)	3,953	2,223
Depreciación de propiedades y equipos (Nota 10)	1,741	1,889
Cuentas incobrables	1,492	-
Otros	154,301	16,992
	636,439	211,038

8. EFECTIVO

	2022	2021
Caja	-	184
Bancos (1)	570,081	-
	570,081	184

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales y del exterior.

Las instituciones financieras en las cuales la Compañía mantiene su efectivo cuentan con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2022**	**2021**
Banco Bolivariano C.A (i)	AAA / AAA-	AAA
Banco de Guayaquil S.A. (i)	AAA-	AAA
BBP Bank S.A. (ii)	A+	A+

(i) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2022 y al 31 de diciembre del 2021, respectivamente.

(ii) Datos obtenidos de la página de calificadora de riesgos internacionales al 30 de septiembre del 2022 y 31 de diciembre del 2021, respectivamente.

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	2022	2021
Anticipos entregados (1)	971,227	500,992
	971,227	500,992

(1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponden a principalmente a anticipos entregados a proveedores por gastos para trámites legales y compras de terrenos.

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Composición:

	Terrenos	Muebles y enseres	Maquinarias, equipos y herramientas	Equipos de computación	Adecuaciones y mejoras	Total
Al 1 de enero del 2021						
Costo	2,747,473	18,787	35,055	2,767	-	2,804,082
Depreciación acumulada	-	(10,758)	(34,971)	(2,767)	-	(48,496)
Valor en libros	2,747,473	8,029	84	-	-	2,755,586
Movimientos 2021						
Bajas (costo)	-	-	-	(2,767)	-	(2,767)
Bajas (depreciación)	-	-	-	2,767	-	2,767
Revaluación (3)	2,298,537	-	-	-	-	2,298,537
Cesión por derechos fiduciarios	(5,046,010)	-	-	-	-	(5,046,010)
Depreciación del año	-	(1,861)	(28)	-	-	(1,889)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2021	-	6,168	56	-	-	6,224
Al 31 de diciembre del 2021						
Costo	-	18,787	35,055	-	-	53,842
Depreciación acumulada	-	(12,619)	(34,999)	-	-	(47,618)
Valor en libros	-	6,168	56	-	-	6,224
Movimientos 2022						
Adiciones (1)	9,340,569	-	-	-	14,685	9,355,254
Transferencia desde propiedades de inversión (2)	3,519,691	-	-	-	-	3,519,691
Bajas (costo)	-	-	(35,055)	-	-	(35,055)
Bajas (depreciación)	-	-	35,006	-	-	35,006
Revaluación (3)	25,857,487	-	-	-	-	25,857,487
Depreciación del año	-	(1,734)	(7)	-	-	(1,741)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	38,717,747	4,434	-	-	14,685	38,736,866
Al 31 de diciembre del 2022						
Costo o valor razonable para terrenos	38,717,747	18,787	-	-	14,685	38,751,219
Depreciación acumulada	-	(14,353)	-	-	-	(14,353)
Valor en libros	38,717,747	4,434	-	-	14,685	38,736,866

(1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a la adquisición de 2 terrenos a los Sres. Budianto USD 1,500,000 y Agrícola Batán USD 7,391,654, mediante escritura pública de compraventa, los cuales serán utilizadas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

(2) Corresponden a reclasificaciones realizadas desde Propiedades de Inversión. Ver nota 11.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 correspondía a ajuste por revalorización por USD 25,857,487 de acuerdo con los informes de valoración de terrenos emitidos por peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el valor razonable

La Compañía realizó un reevalúo en el año 2022. Para determinar el valor razonable de terrenos, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2022 representa ciertas propiedades ubicadas en la Ciudad de Samborondón, provincia del Guayas, alquiladas bajo arrendamiento operativo a terceros y relacionadas.

a) Composición:

	Terrenos	Edificios, adecuaciones y mejoras	Total
Al 1 de enero del 2021			
Costo	351,375	1,554,183	1,905,558
Depreciación acumulada	-	(475,114)	(475,114)
Valor en libros	351,375	1,079,069	1,430,444
Movimiento 2021			
Adiciones	3,294,214	2,856,496	6,150,710
Depreciación	-	(69,080)	(69,080)
Valor en libros	3,645,589	3,866,485	7,512,074
Costo	3,645,589	4,410,679	8,056,268
Depreciación acumulada	-	(544,194)	(544,194)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2021	3,645,589	3,866,485	7,512,074
Movimiento 2022			
Adiciones (1)	486,996	664,917	1,151,913
Transferencias a propiedades y equipos (2)	(3,519,691)	-	(3,519,691)
Otros ajustes	-	(520,856)	(520,856)
Depreciación	-	(191,759)	(191,759)
Valor en libros	612,894	3,818,787	4,431,681
Costo	612,894	4,554,740	5,167,634
Depreciación acumulada	-	(735,953)	(735,953)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2022	612,894	3,818,787	4,431,681

(1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a costos incurridos en la infraestructura urbanística del Galpón Axionlog por USD 436,047.

(2) Al 31 de diciembre del 2022 corresponde a la reclasificación de los terrenos de los proyectos Almax Plus y Almax Center, debido al cambio del uso previsto por la administración, mismos que serán utilizados para proyectos inmobiliarios propios de la Compañía.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF 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 valorización, como sigue:

- 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.

Durante el 2022, se realizó una inspección la cual determinó que no existen cambios importantes en el entorno que puedan dar origen a un aumento de la plusvalía, por lo que se considera razonables los saldos a la fecha. Al 31 de diciembre del 2022, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a USD 6,667,952.

Técnicas de valoración utilizadas para obtener el nivel 2 de valores razonables

Las técnicas de valoración se basaron para terrenos en precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía cuyo dato más relevante es el precio por m2 del terreno utilizando los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable.

12. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Un detalle de las inversiones es como sigue:

Entidad	Actividad principal	Relación	participación en el capital (%)			
			2022	2021	2022	2021
Participación accionaria:						
Construterra S.A. (4)	Compra, venta y alquiler de inmuebles	Subsidiaria	100%	0%	600,000	-
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa (5)	Actividades de agricultura y ganadería	Subsidiaria	100%	100%	214,368	214,368
Movimientos Estratégicos Movestra S.A.S.	Trabajos relacionados con movimiento de tierra y preparación de terrenos	Subsidiaria	50%	50%	200,000	200,000
Bastian S.A.	Distribuidora de productos derivados del petroleo y repuestos bajo una marca comercial	Subsidiaria	100%	100%	32,318	32,318
Comdielsa S.A.		Subsidiaria	50%	50%	7,210	7,210
Derechos fiduciarios (6):						
Fideicomiso Mercantil Almax 3 (1)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	100%	100%	5,045,050	5,045,050
Fideicomiso Mercantil BH (2)	Gestión de proyecto inmobiliario	Asociada	33%	33%	718,218	680,667
Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo (3)	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	50%	0%	631,395	-
Fideicomiso Mercantil Ribera del Buijo	Gestión de proyecto inmobiliario	Subsidiaria	32%	0%	2,000	-
					7,450,559	6,179,613
Menos - estimación por deterioro (5)					(96,368)	(96,368)
					7,354,191	6,083,245

(1) El 28 de julio del 2021, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Almax 3 para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Centro de Operaciones Almax 3”, el aporte está compuesto por el costo de un terreno por USD 2,747,473 y su revalorización por USD 2,298,537.

(2) El 11 de agosto del 2021, se firmó la escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil BH que tiene como objeto recibir los bienes aportados para que ostente la propiedad de estos y los administre por intermedio de la fiduciaria según las estipulaciones del contrato. El fideicomiso será titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará como una empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre del 2022, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD 718,218 (2021: USD 680,667).

(3) El 27 de febrero del 2019, se firmó la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Arboleda Quevedo para administrar los recursos necesarios para coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Urbanización – La Arboleda Quevedo”. El 21 de septiembre del 2022, mediante la escritura pública No. 2022-09-01-043-P0, se realiza un incremento del capital social de la Compañía a través de la cesión de derechos fiduciarios por USD 631,395.

(4) El 8 de marzo del 2022, Inmobiliaria Gardom S.A. y el Sr. Soen Peter Bjerre Mosquera, transfirieron 400 acciones ordinarias y nominativas, cada uno de un valor nominal de un dólar pagada en un 100% a favor de la Compañía. La Compañía es propietaria del 100% del paquete accionario de la asociada.

(5) Con fecha 21 de diciembre del 2020, se aprueba la disolución voluntaria de la compañía Agrícola y Agropecuaria Kong S.A., en cumplimiento a lo resuelto en la resolución No. SCVS-INC-DNASD-2020-00008474, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo que se reconoció un deterioro.

(6) La Compañía mantiene derechos fiduciarios en los que mantiene el control, sin embargo, estos fideicomisos corresponden a entidades separadas de sus constituyentes o tenedores de derechos fiduciarios, con patrimonio autónomo, tienen una actividad económica diferente y no corresponden a una subdivisión de negocio o móvil para la operatividad de Formaper S.A. Los estados financieros de los Fideicomisos serán parte de los estados financieros consolidados.

Un resumen de los estados financieros de los Fideicomisos donde la Compañía mantiene derechos fiduciarios y control de los mismos, son como sigue:

	2022		2021	
	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III	Fideicomiso Arboleda Quevedo	Fideicomiso Almax III
Activos	7,018,937	30,915,393	6,396,159	19,940,222
Pasivos	6,005,295	25,864,559	5,366,917	14,890,178
Patrimonio	1,013,642	5,050,834	1,029,242	5,050,044
Ingresos	2,439,616	8,383,845	1,099,354	2,349,679
Costos	(2,124,540)	(7,225,720)	(613,051)	(1,339,636)
Gastos	(330,676)	(1,157,335)	(446,742)	(977,307)
Resultado del periodo	(15,600)	790	39,561	32,736

13. ARRENDAMIENTOS

Composición:

a) Activo por derecho de uso

	2022
Terrenos	272,440
Amortización acumulada	(6,811)
Saldo final	265,629

b) Pasivo por arrendamiento

	2022
Corriente	17,716
No corriente	250,546
Saldo final	268,262

Los montos reconocidos en los resultados del ejercicio por concepto de arrendamientos son:

	2022
Gasto de amortización	6,811
Gasto financiero	6,322
	13,133

El flujo de efectivo total por concepto de arrendamientos fue USD10,500.

14. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2022	2021
Anticipos para compra de terrenos (1)	1,160,000	1,000,000
Anticipos para compra de acciones (2)	-	210,000
Otros	35,000	35,000
	1,195,000	1,245,000

(1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a desembolsos que se efectuaron para que la compañía Benzino S.A.S. adquiera terrenos.

(2) Al 31 de diciembre del 2021, corresponden a anticipos entregados para la compra de acciones de Construterra S.A. que no están formalizadas legal y societariamente.

15. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición:

		Vencimientos		2022		2021	
		2022	2021	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Préstamos con instituciones locales (1)	Tasa de interés anual						
Banco Guayaquil S.A.	7.50% - 9.00%	jun-29	jun-29	4,360,301	2,072,672	348,189	2,427,681
Banco Bolivariano S.A.	7.50% - 10.57%	nov-28	jun-25	448,275	3,024,017	4,187,000	125,000
				4,808,576	5,096,689	4,535,189	2,552,681

(1) Préstamos contratados para financiar capital de trabajo correspondientes a las construcciones en curso del proyecto inmobiliario “Axionlog” y compra de lotes de terrenos para el proyecto inmobiliario “Aires de Batan”. Estos préstamos son pagaderos en cuotas mensuales y tienen vencimientos hasta el año 2029. La Compañía ha entregado hipotecas abiertas sobre lotes de terreno relacionados a los 2 proyectos mencionados y sobre el inmueble donde funciona sus oficinas en Samborondón.

Los vencimientos anuales de las obligaciones son como sigue:

Año	2022	2021
2023	-	415,009
2024	1,044,660	446,386
2025 al 2029	4,052,029	1,691,286
	5,096,689	2,552,681

16. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Composición al 31 de diciembre:

	2022	2021
Primera emisión de obligaciones	2,880,000	-
Menos - porción corriente	(479,904)	-
	2,400,096	-

Movimiento:

	2022
Primera emisión de obligaciones (1)	
Colocaciones realizadas en el año	2,880,000
Saldo al 31 de diciembre	2,880,000

(1) El 28 de noviembre del 2022, mediante resolución SCVS-INMV-DNAR-2022-00008351, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, aprobó la primera emisión de obligaciones de largo plazo, el cual tiene características revolventes y cero cupones, con vigencia hasta diciembre del 2027 las de Clase “A” y diciembre del 2029 las de Clase “B”. Durante el año 2022, la Compañía colocó obligaciones por USD 2,880,000.

La emisión de estas obligaciones está respaldada por garantía general, en los términos de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y específica de acuerdo a la fianza solidaria otorgada por su relacionada Minutocorp S.A. Como parte del proceso de emisión de obligaciones, la Compañía debe cumplir con los siguientes resguardos:

i) los activos reales sobre los pasivos reales exigibles deberán permanecer en niveles mayores o igual a 1, entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo;
ii) no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,
iii) mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1.25.

Al 31 de diciembre del 2022, la Administración de la Compañía informa que ha dado pleno cumplimiento a los resguardos exigidos por las emisiones vigentes.

17. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2022	2021
Corriente:		
Proveedores locales (1)	238,589	12,884
	238,589	12,884
No corriente:		
Proveedores locales (2)	3,391,654	-
	3,391,654	-

(1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponden principalmente a valores por pagar a Juan Carlos García por compra de acciones de la Compañía Construterra S.A. por USD160,000 y a facturas pendientes de pago relacionados con los gastos administrativos.

(2) Corresponde a los valores pendientes por la compra de lotes de terrenos que serán utilizados para la construcción de proyectos inmobiliarios y posteriormente prestar servicios de arrendamiento.

18. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

Los años del 2019 a 2022 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades de control.

b) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a USD15,000,000; si el monto acumulado se encuentra dentro del rango entre USD3,000,000 y USD15,000,000 solo existe obligatoriedad de presentar anexo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2023 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto

causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, la Compañía ha registrado operaciones con partes relacionadas por más de USD3,000,000, sin embargo las mismas califican como operaciones no contempladas, las cuales se señalan en el artículo 3 de la Resolución No. NAC-DGERCGC1500000455 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo del 2015, por lo que, no está obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes relacionadas.

c) Impuesto a la renta:

	2022	2021
Impuesto a la renta corriente (1)	14,729	8,862
Impuesto a la renta diferido (2)	(658)	-
	14,071	8,862

(1) Ver literal d).
(2) Ver literal e).

d) Conciliación Tributaria-Contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2022	2021
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	26,352	14,818
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(3,953)	(2,223)
	22,399	12,595
Más - Gastos no deducibles (1)	84,851	27,686
Menos - Ingresos exentos (2)	(48,332)	-
Base imponible	58,918	40,281
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	14,729	8,862
Crédito tributario de años anteriores	(27,664)	(18,192)
Retenciones de impuesto a la renta corriente del año	(46,657)	(18,334)
Impuesto a la renta a favor de la Compañía	(59,593)	(27,664)

(1) Incluye principalmente: i) gastos atribuibles para generar ingresos exentos USD47,327; ii) gastos no sustentados con comprobantes de venta y no relacionados con la actividad

económica USD33,102 (2021: 15,730); y, iii) impuestos societarios, municipales y multas e intereses USD1,637 (2021: 11,956).

(2) Este monto corresponde a los ingresos exentos por dividendos USD 48,332 decretados por su subsidiaria Bastián S.A.

e) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta de impuesto a la renta diferido activo, generado principalmente por los gastos relacionados al arrendamiento financiero de la Compañía, son los siguientes:

	Activos	Pasivos	
	Activos por derecho de uso	Revalorización de Propiedad y equipos	Neto
Saldo al 1 de enero del 2021	-	(638,880)	(638,880)
Movimiento del año (1)	-	638,880	638,880
Al 31 de diciembre de 2021	-	-	-
Movimiento del año (1)	658	(6,464,372)	(6,463,714)
Al 31 de diciembre de 2022	658	(6,464,372)	(6,463,714)

(1) El cálculo del Impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva del 25% de acuerdo a la normativa tributaria vigente aplicable para la Compañía.

f) Tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2022 y 2021 se muestra a continuación:

	2022	2021
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	22,399	12,595
Tasa de Impuesto a la renta del 25% (2021: 22%)	5,600	2,771
Más -Efecto fiscal de los gastos no deducibles	21,870	6,091
Menos - Efecto fiscal de ingresos exentos	(12,083)	-
Menos - Efecto del impuesto diferido	(658)	-
Gasto por impuestos	14,729	8,862
Tasa efectiva de impuestos	65.76%	70.36%

g) Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar

	2022	2021
Por recuperar		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta (1)	59,593	27,664
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) (2)	21,174	6,205
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	25,233	-
	106,000	33,869
Por pagar		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	14,313	3,507
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	8,709	1,410
	23,022	4,917

(1) Corresponde principalmente al neto de retenciones en la fuente de Impuesto a la renta del 2022, 2021 y 2020 ya compensadas del Impuesto a la renta del año 2022 y 2021.

(2) Corresponde al IVA crédito fiscal generado en las compras de los últimos meses del año 2022 y 2021 y que serán compensados en el curso normal de las operaciones.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias y conexas

- Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la “Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19”, la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales: i) creación de una contribución temporal para los años 2022 y 2023 destinadas al impulso económico post COVID-19, a ser pagada por las sociedades ecuatorianas que al 31 de diciembre del 2020 posean un patrimonio igual o mayor a los USD5,000,000 (según lo refleja su declaración de impuesto a la renta del 2020), aplicando una tarifa del 0.8%. La referida contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos, ii) se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022. El impuesto pagado no podrá ser utilizado como crédito tributario para ningún impuesto, ni como gasto deducible en la determinación de otros impuestos, iii) se amplía el plazo de caducidad de las obligaciones tributarias de 3 a 4 años, iv) se establece la transacción como un modo de extinción de las obligaciones tributarias, v) se incorpora el nuevo régimen simplificado para emprendedores y negocios populares (RIMPE), donde se establecen las generalidades, deberes formales, disposiciones para el cálculo del impuesto a la renta y sus retenciones, forma de declarar el impuesto al valor agregado, entre otros. Se dispone también que, los sujetos pasivos del RISE y del Régimen de Microempresas se incorporarían de oficio a este nuevo régimen de manera automática desde el ejercicio fiscal 2022.

- El 22 de diciembre del 2021, el presidente de la República firmó el Decreto Ejecutivo No. 298, donde dispuso la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.

- El 30 de diciembre de 2021, mediante Registro Oficial Suplemento No. 608, se publicó el "Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19" a través del Decreto Ejecutivo No. 304.

  A continuación, algunos de los aspectos incluidos y/o reformados:

  i. Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
  ii. Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
  iii. Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
  iv. Se agrega numeral que establece las condiciones para la deducción adicional del 100% por donaciones, inversiones y/o patrocinios a programas ambientales.
  v. Se elimina disposición que establecía la necesidad de contar con certificados de auditores independientes por gastos realizados en el exterior por las empresas de transporte marítimo, aéreo y pesqueras de alta mar, constituidas al amparo de las leyes ecuatorianas.
  vi. Se elimina la obligatoriedad de presentar una declaración sustitutiva para la presentación de un reclamo de pago en exceso o pago indebido.
  vii. Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales.
  viii. Se incorporan los casos sobre los cuales se puede considerar al IVA al 100% como crédito tributario:
    - ✓ Producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa de IVA distinta del 0%;
    - ✓ Prestación de servicios gravados con tarifa de IVA diferente de 0%;
    - ✓ Comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador;
    - ✓ Venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores o, empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación; y
    - ✓ Exportación de bienes y servicios.
  ix. En el caso de devolución de IVA a exportadores de servicios, se elimina la obligatoriedad de cumplir con los parámetros de habitualidad establecidos por el Comité de Política Tributaria, en su lugar, será de cumplimiento los parámetros que se establezcan en el Reglamento para el concepto de exportador habitual.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 586 emitido el 31 de octubre del 2022 y publicado en el Registro Oficial 186 el 10 de noviembre de 2022, el Ejecutivo expidió reformas a varios cuerpos normativos en materia tributaria, comercial e inversiones. A continuación, un resumen de algunas de las reformas:

Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno [RLRTI]:

i. Regulaciones para empresas fantasmas y transacciones inexistentes.
ii. Se aclara que las provisiones no utilizadas por concepto de jubilación patronal y desahucio deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que fueron deducibles o no.
iii. Se elimina la autorización previa por parte del SRI para la aplicación de depreciaciones aceleradas.
iv. Las perdidas o descuentos en la venta de cartera, negociadas fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no será deducibles para personas naturales o entidades no financieras.
v. Se introduce nuevamente el límite para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas en el 5% de los ingresos gravados; se excluye del límite a (i) operaciones con partes relacionadas ecuatorianas, siempre que el contribuyente que reciba el gasto tenga una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su relacionada, (ii) el total de la operación no supere 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (USD 226,200 para el año 2022).
vi. Impuesto diferido: A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá: i) reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras y ii) reconocer un impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
vii. Para la reducción del 3% de Impuesto a la Renta en el desarrollo de nuevas inversiones, cuando la Compañía no pueda mantener un centro de costos, por la naturaleza de la inversión, aplicará el siguiente procedimiento: i) calculará el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes, ii) calculará el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión, iii) determinará el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, iv) Determinará el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión, v) Determinará el Impuesto a la Renta total.
viii. En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.

ix. Devolución del IVA a exportadores de servicios: Para acogerse al beneficio no será necesario cumplir con los parámetros de exportador habitual.

Reformas al Reglamento para la aplicación del ISD:

x. Exoneración del ISD en contratos de Inversión: - En la aplicación de la exoneración, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración.

Reformas al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios:

i. Liquidaciones de compra de bienes y servicios emitidos a contribuyentes con RUC activo. - Las liquidaciones de compra de bienes y servicios emitidos a contribuyentes con RUC activo no sustentarán crédito tributario de IVA, ni costos y/o gastos deducibles para efectos del Impuesto a la Renta.

Reformas al Reglamento al Título de la Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del COPCI:

xi. Exoneración de tributos al comercio exterior en contrato de inversión: i) El ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión, el monto máximo de la exoneración de tributos al comercio exterior (que incluye derechos arancelarios, impuestos relacionados con el ingreso y salida de mercaderías, y tasas por servicios aduaneros), ii) los bienes de capital y materias primas sobre los que se permitirá aplicar el incentivo deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE) y iii) durante la vigencia del contrato de inversión, se otorgará la seguridad jurídica y la estabilidad de las exenciones estipuladas en el contrato de inversión.

Otras disposiciones:

xii. Aplica exoneración de tributos al comercio exterior, incluyendo IVA y FODINFA, las importaciones de combustibles, derivados de hidrocarburos, biocombustible y gas natural, destinados para consumo interno del país, por sociedades o personas naturales previamente autorizadas para la importación de tales bienes.

- Mediante Decreto Ejecutivo N0. 643 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción progresiva de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), conforme a los siguientes parámetros:

    - a partir del 01 de febrero del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.75%.
    - a partir del 01 de julio del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.50%.
    - a partir del 31 de diciembre del 2023, la tarifa se reducirá en 1.50%, es decir hasta el 2%.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 644 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 8% en los servicios definidos como actividades turísticas en fechas específicas.

- Mediante Decreto Ejecutivo No. 645 del 10 de enero del 2023, se dispone la reducción de las tarifas del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que las reformas tributarias no representarán cambios significativos en la posición tributaria de la misma.

19. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	2022	2021
Terceros (1)	1,894,680	546,477
Depósitos en garantía	44,941	40,769
	1,939,621	587,246

(1) Al 31 de diciembre de 2022 incluye anticipos de clientes recibidos principalmente de Proviasa Proveedores Viteri Ayala S.A. por USD 351,141 (2021: USD 35,946); De La Gasca Lopez Dominguez Jose Javier por USD 280,617 (2021: USD 100,000); y Asesecuador S.A. por USD 176,341 (2021: USD 61,613) los cuales corresponden por la prestación de servicios en proyectos inmobiliarios.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2022 comprende 632,995 (2021: 1,600) acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de USD 1 cada una.

La Junta de Accionistas celebrada el 19 de septiembre del 2022 aprobó incrementar el capital social de la Compañía en USD631,395 mediante la capitalización de derechos fiduciarios (ver Nota 12). Este aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil el 18 de octubre del 2022.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la composición accionaria de Formaper S.A. es como sigue:

	2022		2021	
	%	USD	%	USD
Concha Neme Carlos Andrés	33.3	210,998	33.3	533
Concha Neme David Eduardo	33.3	210,999	33.4	534
Concha Neme María Daniela	33.3	210,998	33.3	533
	100	632,995	100	1,600

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y las principales transacciones al 31 de diciembre del 2022 y 2021, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

		2022		2021	
	Relación	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Cuentas por cobrar					
Minutocorp S.A. (1)	Entidad del grupo	1,981,688	10,883	1,945,707	-
Fideicomiso Mercantil Almax III	Subsidiaria	396,113	-	-	-
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	Entidad del grupo	145,657	-	98,301	-
Confetex S.A.	Entidad del grupo	-	132,495	-	129,628
Bastian S.A.	Subsidiaria	60,332	-	-	-
Benzino SAS	Entidad del grupo	53,400	-	-	-
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	Entidad del grupo	35,000	-	24,204	-
Construterra S.A.	Subsidiaria	-	4,000	-	-
Fideicomiso Mercantil BH	Asociada	2,750	-	2,750	-
Comdielsa S.A.	Subsidiaria	425	-	-	-
Inversiones Samborondon Insam SAS	Entidad del grupo	200	-	-	-
Biscotti S.A.	Entidad del grupo	-	-	36,563	26,922
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	28,341	26,922	35,103	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	20,160	-	-	-
Concha Neme Carlos Andrés	Accionista	14,933	-	-	-
		2,738,999	174,300	2,142,628	156,550
Cuentas por pagar					
Minutocorp S.A. (1)	Entidad del grupo	981,053	2,192,373	2,612,771	-
Fideicomiso Mercantil Almax III (2)	Subsidiaria	-	3,000,000	-	2,000,000
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	Entidad del grupo	-	196,777	-	-
Dirfil S.A.	Entidad del grupo	-	180,000	180,000	-
Neme Antón Tarruz Guadalupe	Accionista	28,574	-	235,824	-
Concha Becerra David Eduardo	Accionista	-	-	73,700	-
Concha Neme David Eduardo	Accionista	565	-	1,075	-
		1,010,192	5,569,150	3,103,370	2,000,000

(1) Al 31 diciembre del 2022, corresponde principalmente a anticipos entregados por construcciones relacionados al proyecto “Centro de distribución Axionlog” cuya obra ya se encuentra totalmente culminada, pero pendientes de facturar. Dichos anticipos se irán compensando de acuerdo a un plan de facturación realizado a corto y largo plazo.

(2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a préstamos recibidos por adjudicación de deuda de préstamos bancarios realizados por parte del Fideicomiso.

Las transacciones con relacionadas realizadas durante el 2022 y 2021 son las siguientes:

	2022	2021
Construcciones en proceso		
Minutocorp S.A.	76,696	2,483,105
Préstamos recibidos		
Minutocorp S.A. (3)	3,245,403	1,724,413
Fideicomiso Mercantil Almax III (4)	-	2,000,000
	3,245,403	3,724,413
Préstamos otorgados		
Minutocorp S.A.	90,000	1,228,934
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	47,357	98,301
Bastian S.A.	12,000	-
Benzino S.A.S.	53,400	-
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	35,000	-
Inversiones Samborondon Insam SAS	200	-
	237,957	1,327,235
Ingresos		
Minutocorp S.A:	106,118	138,331
Fidiecomiso Mercantil Almax III	376,128	-
Confetex S.A.	7,200	7,000
	489,446	145,331
Compras		
Minutocorp S.A.	710,099	189,060
Distribución de dividendos		
Neme Antón Tarruz Guadalupe	-	16,539
Concha Becerra David Eduardo	-	235,824
	-	252,363
Decreto de dividendos		
Bastian S.A.	48,332	-
Pago de dividendos		
Neme Antón Tarruz Guadalupe	207,250	-
Cesión de deuda		
Fidiecomiso Mercantil Almax III (4)	1,000,000	-

(3) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a préstamos recibidos para cubrir obligaciones y/o gastos generados de la operación.

(4) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a préstamos recibidos por adjudicación de deuda de préstamos bancarios realizados por parte del Fideicomiso.

Remuneración personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía posee miembros clave que denomina “Alta Gerencia” y que en la actualidad incluyen a: Presidente Ejecutivo, Gerente General, Gerentes de primera línea.

Los costos por remuneraciones de estos miembros se detallan a continuación:

	2022	2021
Saldos y beneficios sociales de corto plazo	13,620	12,791

22. CONTRATOS

I. Constitución de fideicomisos

a. Fideicomiso Mercantil de Administración y Pagos Formaper BG

El 26 de mayo del 2021, se firmó la escritura del contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Administración de Flujos y Pago de Obligaciones denominado “Fideicomiso Mercantil de Administración y Pagos Formaper BG” entre Banco Guayaquil S.A., Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos Futura, Futurfid S.A. y la Compañía; con la finalidad de gestionar los valores generados en el derecho de cobro que mantiene la Compañía con su cliente Axionlog Ecuador S.A. por virtud del contrato de construcción y arrendamiento suscrito entre ellas. Dichos recursos deberán ser transferidos a la cuenta bancaria del Fideicomiso en el Banco Guayaquil S.A.S.

Al 31 de diciembre del 2022, el saldo de la cuenta por cobrar es de USD145,657 (2021: USD 98,301).

b. Fideicomiso Mercantil BH

El 11 de agosto del 2021, se firmó la Escritura de la constitución del Fideicomiso Mercantil BH entre Talmax S.A., Holding Grupo Star Holdgrupstar S.A., Arafisa S.A., Administradores de Fondos y Fideicomisos y la Compañía. Este contrato tiene por objeto recibir los bienes con la finalidad de que ostente la propiedad de estos y los administre por intermedio de la Fiduciaria según las estipulaciones del contrato. El Fideicomiso será titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará empresa en funcionamiento.

Los constituyentes y también beneficiarios constituyen este fideicomiso con el objeto de que éste adquiera a cualquier título o modo, el bien inmueble prometido en venta por la compañía Inmocentrumsa S.A., que comprende un lote de terreno ubicado en la vía perimetral hacia el Recinto Buijo Antiguo. Para el cumplimiento de esta finalidad, cada constituyente se obliga a aportar a este fideicomiso la cantidad de USD 666,667.

Al 31 de diciembre del 2022, la compañía mantiene una inversión en el fideicomiso por USD 718,218 (2021: USD 680,667).

c. Fideicomiso Mercantil Almax III

El 28 de julio del 2021, se firmó la escritura de constitución de Fideicomiso Mercantil Almax III entre Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y la Compañía, para fines de administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario denominado “Almax 3”. El terreno aportado por la Compañía al Fideicomiso es de USD 5,045,050 que está compuesto por el costo del terreno por USD 2,747,473 y el ajuste por revalorización por USD 2,298,537.

II. Contratos de arrendamientos

a. Zunti Enterprise S.A.

El 15 de junio del 2021, la Compañía firmó una adenda al contrato de arrendamiento suscrito el 16 de abril del 2021, con Zunti Enterprise S.A. y los señores Alberto Law Lai, Andrés You Kanlong; donde las partes tienen a bien aceptar la cesión de todos los derechos y obligaciones que mantienen como arrendataria los señores Alberto Law Lai y Andrés You Kanlong en favor de la compañía Zunti Enterprise S.A. relacionado al arrendamiento de 5 oficinas, 16 parqueos, galpón, comedor y terrenos de parqueos, ubicados sobre los solares No. 14, 15, 9-2 de la Urbanización Santa Leonor.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD12,000 mensuales más IVA. El plazo del contrato es de 12 años que se contará desde el 16 de abril del 2021 hasta el 15 de abril del 2033.

Durante el año 2022, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD144,000 (2021: USD96,000).

b. Minutocorp S.A.

El 1 de julio del 2021, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Minutocorp S.A., de la ofibodega número 6 de la manzana 2 del Centro de Operaciones Almax II, ubicado en el Km. 14.5 de la Avenida Miguel Yúnez, La Puntilla, del Cantón Samborondón, reemplazando al anterior contrato firmado en el 2018.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD 8,188 mensuales más IVA, con un incremento anual del 8% con una vigencia de 8 años.

Durante el año 2022, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD 106,118 (2021: USD150,122)

c. Donatella Ecuador Donatecua S.A.

El 5 de febrero del 2019, la Compañía firmó un contrato de arrendamiento con Donatella Ecuador Donatecua S.A. del arrendamiento de la oficina ubicada en el edificio Sky Building, Piso 11, No. 1109 junto con 5 parqueaderos.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a USD 2,631 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de tres años y dos meses.

Durante el año 2022, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por USD35,332 (2021: USD33,651).

III. Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – Proyecto de urbanización "Almax 3".

El 20 de marzo del 2019, la Compañía firmó un contrato con Minutocorp S.A. para la construcción del proyecto de urbanización "Almax 3" por un monto de USD 3,912,971 más IVA que serán cancelados en cuotas a convenir a partir del 1 de diciembre del 2020.

El plazo de la obra es de 24 meses contados a partir de la suscripción del contrato y cronograma establecido.

El 28 de julio del 2021, la Compañía suscribe el Acuerdo de Resciliación de Contrato de construcción y autorización de construcción en terreno ajeno con Minutocorp S.A., donde acuerdan terminar el contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil – proyecto de urbanización "Almax 3" y señalan que las obras en curso no han sido transferidas financiera ni legalmente, en consecuencia, no existen obligaciones pendientes que la Compañía deba honrar a favor de Minutocorp S.A.

La Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil Almax 3 para la continuación de este proyecto.

IV. Contrato de arrendamiento y construcción suscrito con Axionlog Ecuador S.A.

El 4 de febrero del 2021, la Compañía firmó un contrato de construcción y arrendamiento con Axionlog Ecuador S.A., donde la Compañía asume la obligación de construir a su costo el galpón industrial conforme a la ubicación, área, especificaciones generales de construcción, planos y memorias descriptivas aprobadas por las partes. Axionlog Ecuador S.A. asume la obligación de tomar en arrendamiento dicho galpón industrial una vez entregado el mismo.

La construcción del galpón industrial deberá terminar en el plazo de 44 semanas contadas a partir de la fecha de inicio. El 13 de enero del 2022, la Compañía suscribió acta provisional de entrega-recepción del proyecto.

V. Contrato de promesa de celebración de un convenio de cesión de acciones

El 30 de septiembre del 2021, la Compañía firmó un contrato de promesa de celebración de un convenio de cesión de acciones con Inversiones Samborondón INSAM S.A.S., Sr. José Emilio Bruzzone Roldós y Sr. Víctor Ernesto Estrada Santistevan, Cairn Market LLC, con el objeto de adquirir las acciones de una compañía en la cual el Sr. Víctor Ernesto Estrada Santistevan es accionista. El 24 de febrero del 2022, la

Compañía firmó la primera adenda del presente contrato con la finalidad de que se modifique la forma de pago acordada.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *

FORMAPER S.A.

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

ANEXO 1 - Cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública

ANEXO 2 - Cumplimiento de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores

ANEXO 3 - Cumplimiento de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses de la emisión de obligaciones realizadas

ANEXO 4 - Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de valores

ANEXO 5 - Cumplimiento sobre la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a partes relacionadas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Accionistas de

Formaper S.A.

Guayaquil, 17 de julio del 2023

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados de Formaper S.A. (en adelante la "Compañía") al 31 de diciembre del 2022, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 14 de julio del 2023, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria al 31 de diciembre del 2022 incluida en los Anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros separados tomados en su conjunto, de conformidad con normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en los numerales en los numerales 1, 2, 3, 4 y 5 del artículo 13 Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada 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 la información financiera suplementaria".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría sobre la información financiera suplementaria.

Independencia

Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Formaper S.A.
Guayaquil, 17 de julio del 2023

Asuntos que requieren énfasis

Base de presentación. - Informamos que la información financiera suplementaria mencionada en el primer párrafo ha sido preparada sobre la base de normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. La información financiera suplementaria contenida en los Anexos 1 a 5 se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos; por esta razón, dicha información financiera suplementaria puede no ser apropiada para otros propósitos. Nuestra opinión no ha sido calificada por estos asuntos.

Distribución de uso. - Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas de la Compañía y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de la información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

La Administración y los encargados del gobierno corporativo de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera suplementaria de la Compañía, que se deriva de los estados financieros auditados de la Compañía al 31 de diciembre del 2022.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y adecuada para

proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar, colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de la información financiera suplementaria adjunta, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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

PRICEWATERHOUSECOOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:
Compañías, Valores y Seguros: 011



Christian Enríquez P.
Socio
No. de Licencia Profesional: G.13.252

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO

A continuación se detallan las principales condiciones que constan en los prospectos de oferta pública que respaldan las emisiones de obligaciones, sobre las cuales, la Compañía ha dado cumplimiento:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Emisor: FORMAPER S.A.			
Clases, series, montos, plazos y unidad monetaria.-			
A) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo			

Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria
A	1,500,000	1,800	Dólares
	1,500,000		

B) I Programa de Emisión de Obligaciones a largo plazo			

Serie por clase	Monto por clase	Plazo (días)	Unidad monetaria
B	1,500,000	2,520	Dólares
	1,500,000		

Denominación de los títulos.-			
Primer Programa de emision de obligaciones a largo plazo Clase A: USD1,500,000 (1 millón quinientos mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América) y Clase B: USD1,500,000 (1 millón quinientos mil con 00/100 dolares de los Estados Unidos de América)	☑	☐	☐

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
31 DE DICIEMBRE DE 2022

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Tasa de interés a) Las obligaciones a emitirse a largo plazo, aplicarán el cálculo de interés dependiendo su clase, la cual se detalla a continuación: Clase A - 9.00% Clase B - 9.00%	☑	☐	☐
Forma de cálculo.- A y B) Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.	☑	☐	☐
Sistema de amortización para el pago del capital e intereses.- A) El capital se pagará en 20 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 20 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. B) El capital se pagará en 28 cupones cada trimestre vencido; los cupones se pagarán cada 90 días y no contemplan sorteos ni rescates anticipados. Contendrá 28 pagos de intereses; los cupones se pagarán cada 90 días, el cálculo de los intereses se hará sobre el saldo del capital insoluto y no contemplan sorteos ni rescates anticipados.	☑	☐	☐
Garantías.- Los valores que se emitan contarán con garantía general del Emisor, conforme lo dispone el artículo 162 de la ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.	☑	☐	☐
Mecanismo de colocación.- La colocación de obligaciones se realizará a través del mercado bursatil siendo el asesor Adfin S.A.	☑	☐	☐
Agente pagador.- El agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S. A.	☑	☐	☐
Rescates anticipados.- No aplica	☑	☐	☐
Destino de los recursos a captar.- A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.	☑	☐	☐
Representante de obligacionistas.- Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☑	☐	☐

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

ANEXO 2

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES CORTO Y LARGO PLAZO

Destino de los recursos según prospectos

A y B) Los recursos captados servirán en un 100% para financiar el capital de trabajo de la empresa: adquisición, compra y financiamiento de activos para el giro propio de la Compañía, pago de sueldos y salarios, pago de impuestos, pago a proveedores y pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO DE LA REALIZACIÓN DE LAS PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL Y DE LOS INTERESES DE LAS EMISIONES DE OBLIGACIONES REALIZADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES (RESUMEN HISTÓRICO)

Tipo de papel	Monto emitido	Monto colocado vigente según registros contables		Fechas de colocación (última)	Fechas de vencimiento	Fecha de pago del último cupón	Días provisionados (promedio)	Interés por pagar al 31/12/2022	
Primer Programa de Emisión de Obligaciones a Largo Plazo	3,000,000	2,880,000		29/12/2022	6/12/2029	-	-	11,100	
						Cálculo según prospecto de oferta pública		11,100	
		2,880,000	(1)			Según registros contables		-	(2)

(1) Valor registrado en el rubro "Emisión de Obligaciones a Largo Plazo".
(2) Los intereses por pagar estan pendientes de ser registrados. Monto no material.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

EMISIÓN DE OBLIGACIONES LARGO PLAZO Y PAPEL COMERCIAL

A y B) Emisión de Papel Comercial: Resguardos de Formaper S.A., según el Artículo 3 de la Sección I, Capítulo IV, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Resguardos
Art. 11.- Resguardos.- Mientras se encuentren en circulación las obligaciones, las personas jurídicas de derecho público y/o privado deberán mantener resguardos a la emisión, para lo cual, mediante una resolución del máximo órgano de gobierno, que en el caso de una compañía será la junta general de socios o accionistas, o el órgano de administración que esta delegue, deberá obligarse a:

1.- Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
a) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

a) Activos reales

Al 31 de diciembre del 2022:

	USD
Total activos	56,628,972
(-) Otras cuentas por cobrar	(971,227)
(-) Impuestos por recuperar	(106,000)
(-) Otros activos	(1,228,459)
(-) Activo por derecho de uso	(265,629)
(-) Impuestos diferidos	-
Total activos reales	54,057,657
Total pasivos	31,703,474
	1.71

La Compañía cumple con los activos reales sobre los pasivos.

2. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

La Compañía no mantiene obligaciones en mora y no ha realizado distribución de dividendos al 31 diciembre del 2022.

3. Mantener la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13 de este capítulo; Mantener durante la vigencia del programa la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

Garantía general de Formaper S.A.: Emisión de Obligaciones, según el Artículo 13 de la Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

"Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor prevenientes de negocies fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier titulo, en las cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados: saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plaza considerese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas juridicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en companias nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y esten vinculadas con el emisor en los terminos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA RAZONABILIDAD Y EXISTENCIA DE LAS GARANTÍAS QUE RESPALDAN LA EMISIÓN DE VALORES

Colateral constituido	US$
Activos totales	56,628,972
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	-
(-) Activos gravados	(39,034,702)
(-) Activos en litigio	-
(-) Monto de impugnaciones tributarias	-
(-) Monto no redimido de las obligaciones en circularización	(2,880,000)
(-) Los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	-
(-) Las cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados	-
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	-
(-) Cuentas por cobrar con personas juridicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	-
(-) Las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	(7,354,591)
Total activos libres de gravamen	7,359,679
	80%
Monto máximo disponible	**5,887,743**
Obligaciones no redimidas	**2,880,000**
Excedente	**3,007,743**
Relación de activos depurados / Obligaciones emitidas	**2.04**

Garantía específica

La emisión contará con la garantía específica consistente en la Fianza solidaria otorgada por la compañía Minutocorp S.A. la misma que servirá para garantizar el pago de las obligaciones que vaya a contraer la compañía Formaper S.A., producto de la presente emisión de obligaciones.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ISRAEL CARDENAS AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

FORMAPER S.A.

CUMPLIMIENTO SOBRE LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas

A continuación se detallan las principales saldos con compañías relacionadas, vigentes al 31 de diciembre del 2022, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2022:

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	2022
Minutocorp S.A.	1,992,571
Fideicomiso Mercantil Almax III	396,113
Fideicomiso Mercantil de Administración y pagos Formaper BG	145,657
Confetex S.A.	132,495
Bastian S.A.	60,332
Benzino SAS	53,400
Fideicomiso Centro de Operaciones Almax II	35,000
Construterra S.A.	4,000
Fideicomiso Mercantil BH	2,750
Comdielsa S.A.	425
Inversiones Samborondon Insam SAS	200
Biscotti S.A.	-
Concha Becerra David Eduardo	55,263
Concha Neme David Eduardo	20,160
Concha Neme Carlos Andrés	14,933
	2,913,299

Los saldos por cobrar con compañías relacionadas no devengan intereses y en general, se liquidan en el corto plazo.

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

Medición inicial

Medición inicial - Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo”, “Cuentas por cobrar a clientes” y “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas”, en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

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

Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden principalmente a préstamos con compañías relacionadas que no devengan intereses.

Firmado electrónicamente por:
DAVID EDUARDO
CONCHA BECERRA

Sr. David Concha Becerra
Representante Legal

Firmado electrónicamente por:
DANIEL ISRAEL
CARDENAS AVILES

Ing. Daniel Cárdenas Avilés
Contador

NOTARIA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL

AB. LUZ MARINA VÁSQUEZ CRUZ

AB. LUZ MARINA VÁSQUEZ CRUZ
NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

2026	9	01	8	P0 833
AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	NOTARIA	SECUENCIAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR Notaría Octava del Cantón Guayaquil Ab. Luz Marina Vásquez Cruz

DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE EFECTÚA EL SEÑOR CARLOS ANDRES CONCHA NEME EN SU CALIDAD DE APODERADO ESPECIAL Y COMO TAL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA FORMAPER S.A.

CUANTIA: INDETERMINADA.-

DI: 2 COPIAS.-

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día **treinta de Marzo del año dos mil veintiséis**, ante mí, **ABOGADA LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ, NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, comparece la compañía **FORMAPER S.A.**, debidamente representada por el señor **CARLOS ANDRES CONCHA NEME**, en su calidad de **APODERADO ESPECIAL**, según consta de la copia del poder especial que se adjunta como documento habilitante; el compareciente declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil soltero, ejecutivo, domiciliado en Samborondón, de tránsito por la ciudad de Guayaquil. El compareciente es mayor de edad, capaz para obligarse y contratar, a quien por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación, de conocer doy fe, el mismo quien comparece a celebrar esta escritura pública de DECLARACIÓN JURAMENTADA, sobre cuyo objeto y resultados está bien instruido, a la que procede de una manera libre y espontánea y para su otorgamiento expone lo siguiente: Yo, CARLOS ANDRES CONCHA NEME, en mi calidad de APODERADO ESPECIAL y Representante Legal de la compañía FORMAPER S.A., declaro bajo juramento que:----------

UNO) A los veintiocho días del mes de Febrero de dos mil veintiséis, la compañía FORMAPER S.A., tiene un **TOTAL DE ACTIVOS LIBRES DE**

FFUR

GRAVAMEN conforme consta en el Anexo 1 que se acompaña como documento habilitante al presente instrumento; los cuales se encuentran libres de todo gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial y/o prenda comercial ordinaria. Los activos libres de gravamen que FORMAPER S.A., compromete por la suma de hasta CATORCE MILLONES 00/100 DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$14'000.000,00) respecto de la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, con el compromiso de mantenimiento y reposición hasta por el monto que garanticen las obligaciones en circulación de la presente Oferta Pública hasta su redención total, son los que constan en el Anexo 2 que se acompaña como documento habilitante al presente instrumento.----------

DOS) De acuerdo a lo establecido Numeral seis del Artículo doce de la Sección primera, Capítulo tercero, Título segundo, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros (Libro II: Mercado de Valores) expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, que la información contenida en el Prospecto de Oferta Pública de la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, es **FIDEDIGNA, REAL Y COMPLETA**, y seré penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión contenida en ella; haciendo especial mención que, su aprobación no implica, de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera y Monetaria, recomendación de la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de esta entidad EMISORA, el riesgo o rentabilidad de la

emisión. Es todo lo que puedo declarar en honor a la verdad, la presente declaración la hago conociendo las penas contempladas por la Ley en caso de perjurio.----------

HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA.- Para la celebración y otorgamiento de la presente se observaron los preceptos legales que el caso requiere y leída que le fue por mí, la Notaria al compareciente el mismo que autoriza el uso de los datos biométricos en la presente, aquel se ratifica en la aceptación de su contenido y firma conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente escritura, de todo los cual doy fe.-

p. FORMAPER S.A.
R.U.C. No.: 0992363002001

f) Sr. Carlos Andres Concha Neme
C.C. No.: 091841307-1
APODERADO ESPECIAL

ABOGADA LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ
NOTARIA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se otorgó ante mí, y en fe de ello confiero este ejemplar, TESTIMONIO, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil,-

Guayaquil, 30 MAR 2026

La Notaría.-

FFUR

Ab. Luz Marina Vásquez Cruz
Notaria Octava
del Cantón Guayaquil

FORMAPER

FORMAPER S.A.

Al 28 de Febrero de 2026

(expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



Anexo 1

DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN

Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	409.044,44
Activos Financieros	4.677.221,13
Servicios Y Otros Pagos Anticipados	2.870.745,18
Activos Por Impuestos Corrientes	1.163.130,45
Otros Activos Corrientes	860,32
Construcciones En Proceso Corto Plazo	17.947.535,66
Propiedades, Planta Y Equipo, Neto	2.515.065,83
Construcciones En Proceso Largo Plazo	6.051.386,60
Propiedades De Inversión	14.253.675,17
Activos Intangibles	66.483,25
Activos Por Impuestos Diferidos	6.468,26
Activos Financieros No Corrientes	3.727.995,93
Otros Activos No Corrientes	48.189.173,64
TOTAL ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN	**101.878.785,86**

Anexo 2

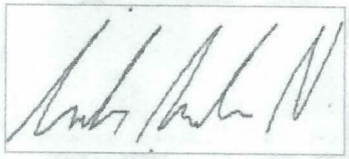
DETALLE DE ACTIVOS QUE GARANTIZAN LA TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO

Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	409.044,44
Construcciones En Proceso Corto Plazo	17.947.535,66
Construcciones En Proceso Largo Plazo	6.051.386,60
Propiedades De Inversión	14.253.675,17

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR Notaría Octava del Cantón Guayaquil Marina Vásquez





Número único de identificación: 0918413071

Nombres del ciudadano: CONCHA NEME CARLOS ANDRES

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/BOLIVAR (SAGRARIO)

Fecha de nacimiento: 9 DE ABRIL DE 1992

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: ESTUDIANTE

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: NEME ANTON TARRUZ GUADALUPE

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 25 DE JUNIO DE 2024

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 30 DE MARZO DE 2026
Emisor: FREDY SAMUEL RAMOS MURILLO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 8 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 261-260-01704

261-260-01704

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en:**https://virtual.registrocivil.gob.ec**, conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE. Vigencia del documento 3 validaciones o 2 meses desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a **enlinea@registrocivil.gob.ec**



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA

NUI 091841307-1

APELLIDOS Y NOMBRES
CONCHA NEME
CARLOS ANDRES
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR /SAGRARIO/
FECHA DE NACIMIENTO 1992-04-09
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

FIRMA DEL CEDULADO

DONANTE
NO DONANTE
TIPO DE SANGRE N/R
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
NEME ANTON TARRUZ GUADALUPE
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL 2024-06-25
FECHA DE EXPIRACIÓN
2034-06-25
CONF. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

V4443W442

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU09184130712<<<<<<<<<<<<<<<
9204096<3406256ECU<<<<<<<<<<<4
CONCHA<NEME<<CARLOS<ANDRES<<<<

Factura: 001-003-000136026

2026090104300033

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

RAZÓN MARGINAL N° 2026090104300033

MATRIZ	
FECHA:	23 DE FEBRERO DEL 2026, (10:36)
TIPO DE RAZÓN:	VIGENCIA
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	05-04-2023
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20230901043P01309

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
FORMAPER S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0992363002001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CONCHA NEME CARLOS ANDRES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0918413071

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER ESPECIAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	05-04-2023
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20230901043P01309

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

ABOGADA ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

RAZÓN: Doy fe que una vez revisados los archivos a mi cargo, consta que la **ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA DE FORMAPER S.A. A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS ANDRÉS CONCHA NEME,** otorgado ante mí, Ab. ANDREA UGALDE YÁNEZ, NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA DE GUAYAQUIL, el cinco de abril del año dos mil veintitrés, se encuentra VIGENTE a la fecha.-

Guayaquil, 23 de febrero del 2026.-

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ

Factura: 001-003-000096919

20230901043P01309

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Notaría Octava del Cantón Gquil
Ab. Luz Marina Vásquez Cruz

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura Nº:	20230901043P01309

ACTO O CONTRATO:
PODER ESPECIAL PERSONA JURIDICA

FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE ABRIL DEL 2023, (12:26)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO	REPRESENTANDO A	CÉDULA	1707201511	ESTADOUNIDENSE	PODERDANTE	FORMAPER S.A.

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Natural	CONCHA NEME CARLOS ANDRES	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0918413071	ECUATORIANA	APODERADO (A)	

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	ROCAFUERTE

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

NOTARIO(A) ANDREA STEPHANIE UGALDE YANEZ

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

No. 2023-09-01-043-P01309

ESCRITURA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA DE LA COMPAÑÍA FORMAPER S.A. A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS ANDRES CONCHA NEME.-

CUANTÍA: INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy cinco de abril del año dos mil veintitrés, ante mí Abogada ANDREA UGALDE YÁNEZ, NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL, comparece: El señor DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, por los derechos que representa de FORMAPER S.A. en su calidad de Gerente General, conforme lo acredita mediante el nombramiento que se agrega a la presente escritura, quien declara ser estadounidense, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión ejecutivo, con domicilio en el Centro de Operaciones Almax II, km 14.5 de la Vía a Samborondón, y de paso por esta ciudad de Guayaquil, Teléfono: cero cuatro cinco dos ocho seis cero dos tres; correo electrónico: dconcha@miunocorp.com, capaz de obligarse y contratar, el mismo que comparece como ha quedado manifestado, a celebrar esta Escritura Pública de Poder Especial, de cuya naturaleza, objeto y resultados está bien instruido, a la que concurre con amplia y entera

libertad, y para su otorgamiento me presentan la minuta del tenor siguiente: SEÑORA NOTARIA: Sírvase incorporar en el protocolo de escrituras públicas a su cargo, una de Poder Especial, que se contenga en los términos siguientes: CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece a la celebración del presente Poder Especial, el señor DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, por los derechos que representa de FORMAPER S.A. en su calidad de Gerente General, a quien en adelante se podrá denominar simplemente "EL PODERDANTE O EL MANDANTE". CLÁUSULA SEGUNDA: PODER ESPECIAL.- Con tales antecedentes, el señor DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, por los derechos que representa de FORMAPER S.A. en su calidad de Gerente General, tiene a bien otorgar, como en efecto otorga, a favor del señor CARLOS ANDRÉS CONCHA NEME, portador de la cédula de identidad número cero nueve uno ocho cuatro uno tres cero siete uno (0918413071), Poder Especial, amplio y suficiente, en cuanto a derecho se requiere, sin que nadie pueda alegar falta de representación, para que dicho mandatario, en el ejercicio del encargo que se le hace, a nombre y en representación de EL PODERDANTE, realice individualmente lo siguiente: a) Administrar los bienes y propiedades de la compañía dentro del giro administrativo y ordinario de sus negocios y operaciones; b) Representar a la compañía en cualquier institución financiera o de economía popular y solidaria del Ecuador,

teniendo autoridad suficiente para suscribir cualquier tipo de trámite, contrato, formulario, certificado y/o solicitud dentro de la institución, así como todos los documentos que deriven del trámite y/u operación a realizar; entiéndase pero sin limitarse a operaciones de crédito, apertura y cierre de inversiones, certificados de depósitos, pignoración irrevocable de certificados de depósito a plazo, tablas de amortización, pagarés, entre otros; c) Cobrar cuentas, créditos y alquileres a su nombre; d) Enviar, recibir y retirar correspondencia a su nombre; e) Suscribir cualquier tipo de contratos y adendums de los mismos, sin limitación de cuantía, ante personas naturales o jurídicas, así como otros negocios jurídicos a título oneroso o gratuito; f) Comparecer en Juntas Generales, con derecho a voz y voto, de cualesquiera compañías en donde tenga derechos representativos de capital la compañía, tanto en el Ecuador como en el extranjero; g) Presentar reclamos o demandas de cualquier índole, con capacidad para transigir; y, h) Presentar solicitudes ante cualquier persona natural o jurídica privada o pública en defensa de sus intereses. Los mandatarios podrán delegar el presente poder total o parcialmente, a cualquier persona o personas, sin que por ello pierda el uso de las facultades delegadas. CLÁUSULA TERCERA: PLAZO.- El presente poder permanecerá vigente indefinidamente hasta que sea revocado por escrito. CLÁUSULA CUARTA: ACEPTACION.- La aceptación del presente poder es

tácita, con arreglo a lo dispuesto en el artículo dos mil veintiocho del Código Civil. Agregue usted, señora Notaria, las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez y firmeza de esta escritura pública.- Firmado) Abogado Esteban José Noboa Carrión, Matrícula número cero nueve - dos mil catorce - quinientos ochenta y seis del Foro de Abogados del Ecuador. **HASTA AQUÍ LA MINUTA.** El otorgante aprueba y ratifica en todas sus partes el contenido íntegro del presente instrumento, dejándolo elevado a escritura pública para que surta todos sus efectos legales. - Quedan agregados los documentos de Ley. - Leída la escritura de principio a fin, por mí la Notaria en alta voz, a los otorgantes quienes la aprueban y suscriben en unidad de acto conmigo, todo lo cual, DOY FE. -

p. **FORMAPER S.A.**
RUC: 0992363002001

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
C.C. No. 1707201511
GERENTE GENERAL

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

SRI

Certificado
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social	Número RUC
FORMAPER S.A.	0992363002001

Representante legal

- CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	**Fecha de actualización**	**Inicio de actividades**
19/03/2004	14/07/2022	03/08/2004
Fecha de constitución	**Reinicio de actividades**	**Cese de actividades**
03/08/2004	No registra	No registra
Jurisdicción		**Obligado a llevar contabilidad**
ZONA 8 / GUAYAS / SAMBORONDON		SI
Tipo	**Agente de retención**	**Contribuyente especial**
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS **Cantón:** SAMBORONDON **Parroquia:** SAMBORONDON

Dirección

Calle: AV MIGUEL YUNEZ ZAGIA **Número:** SOLAR 6 **Carretera:** VIA SAMBORONDON **Kilómetro:** 14.5 **Conjunto:** ALMAX 2 **Número de oficina:** 6 **Manzana:** 2 **Referencia:** DIAGONAL A GASOLINERA PRIMAX

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 044806713 **Email:** dcardenas@minutocorp.com **Celular:** 0996241347

Actividades económicas

- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos

Abiertos	Cerrados
1	1

Obligaciones tributarias

- 2011 DECLARACION DE IVA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES

Razón Social
FORMAPER S.A.

Número RUC
0992360020001

- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES – ANUAL.
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Notaría Octava del Cantón Guayaquil

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec

Números del RUC anteriores

No registra

Código de verificación: CAFRCR20221021394827

Fecha y hora de emisión: 20 de octubre de 2022 16:11

Dirección IP: 186.33.187.241

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000217 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2016, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

116330

FORMAPER S.A.

Guayaquil, 4 de septiembre de 2019

Señor
DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme en informarle que la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de la compañía denominada FORMAPER S.A., en sesión celebrada el día de hoy, acordó reelegirlo a usted GERENTE GENERAL de la misma por el lapso de 5 años, con los deberes y atribuciones constantes en la Ley y en el Estatuto Social. Usted ejercerá la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual.

En el ejercicio de su cargo usted, desempeñará las atribuciones contempladas en la Ley y en la Escritura Pública de Constitución otorgada el 21 de julio de 2004, ante el Notario Séptimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 3 de agosto de 2004

Atentamente,

DAVID EDUARDO CONCHA NEME
Secretario Ad-Hoc de la Junta

RAZÓN: Acepto el cargo de GERENTE GENERAL de la compañía denominada FORMAPER S.A. para el cual he sido reelegido. Guayaquil, 4 de septiembre de 2019.

DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA
C.I. No. 1707211511

LOS DATOS DE ESTA [illegible] CONSTAN EN LA BASE DE SEGURIDAD ADUANERA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN



CÉDULA DE IDENTIDAD EXT N° 170720151-1
APELLIDOS Y NOMBRES
CONCHA BECERRA
DAVID EDUARDO
LUGAR DE NACIMIENTO
Estados Unidos de América
New York
FECHA DE NACIMIENTO 1963-08-11
NACIONALIDAD ESTADOUNIDENSE
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
TARRUZ GUADALUPE
NEME ANTON

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Octava del Cantón Gquil.
Marina Vásquez Cruz

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
PROFESIÓN / OCUPACIÓN
LAB. PERMANENTE LEY
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
CONCHA RIGATTO JULIO EDUARDO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
BECERRA CHIRIBOGA ROSA GLADYS
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2016-03-18
FECHA DE EXPIRACIÓN
2026-03-18

V2243I2222





REPÚBLICA DEL ECUADOR
Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD





Número único de identificación: 1707201511

Nombres del ciudadano: CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

Condición del cedulado: EXTRANJERO

Lugar de nacimiento: ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

Fecha de nacimiento: 11 DE AGOSTO DE 1963

Nacionalidad: ESTADOUNIDENSE

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BACHILLERATO

Profesión: LAS PERMITIDAS POR LA LEY

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: NEME ANTON TARRUZ GUADALUPE

Fecha de Matrimonio: 9 DE JUNIO DE 1988

Datos del Padre: CONCHA REGATTO JULIO EDUARDO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: BECERRA CHIRIBOGA ROSA GLADYS

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 18 DE MARZO DE 2016

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE ABRIL DE 2023

Emisor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAS

N° de certificado: 230-858-16184

230-858-16184

Ing. Fernando Alvear C.
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente

La institución o persona ante quien se presente este certificado deberá validarlo en https://virtual.registrocivil.gob.ec conforme a la LOGIDAC Art. 4, numeral 1 y a la LCE.
Vigencia del documento y validación de datos desde el día de su emisión. En caso de presentar inconvenientes con este documento escriba a enlinea@registrocivil.gob.ec

Dirección General de Registro Civil, Identificación y Cedulación

REPÚBLICA DEL ECUADOR
Notaría Octava del Cantón Gquil
Ab. Luz Marina Vásquez Cruz

INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1707201511

Nombre: CONCHA BECERRA DAVID EDUARDO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 5 DE ABRIL DE 2023

Emisor: TERESA DE JESUS AGUILAR CHAVEZ - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 43 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 233-853-18187

233-853-18187

AB. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero este SEGUNDO TESTIMONIO de ESCRITURA PÚBLICA DE PODER ESPECIAL QUE OTORGA EL SEÑOR DAVID EDUARDO CONCHA BECERRA, POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA DE LA COMPAÑÍA FORMAPER S.A. A FAVOR DEL SEÑOR CARLOS ANDRES CONCHA NEME, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los cinco días del mes de abril del dos mil veintitrés.

Ab. ANDREA UGALDE YÁNEZ
NOTARIA TITULAR CUADRAGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Factura: 001-004-000144710

20260901008P00833

NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ

NOTARÍA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20260901008P00833

ACTO O CONTRATO:	
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA	
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE MARZO DEL 2026, (15:36)

OTORGANTES

OTORGADO POR

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FORMAPER S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0992363002001	ECUATORIANA	APODERADO(A) ESPECIAL	CARLOS ANDRES CONCHA NEME

A FAVOR DE

Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa

UBICACIÓN

Provincia	Cantón	Parroquia
GUAYAS	GUAYAQUIL	CARBO/CONCEPCION

DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:	
OBJETO/OBSERVACIONES:	

CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20260901008P00833
FECHA DE OTORGAMIENTO:	30 DE MARZO DEL 2026, (15:36)
OTORGA:	NOTARÍA OCTAVA DEL CANTON GUAYAQUIL
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) LUZ MARINA VASQUEZ CRUZ

NOTARÍA OCTAVA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

CONTINGENCIAS
FORMAPER S.A.

Valores en los que el Emisor es Garante o Codeudor de operaciones bancarias de empresas relacionadas del grupo.

Año 2022

Institución	Cupo/Monto Original	
BOLIVARIANO	57.554,82	
BOLIVARIANO	70.992,48	
BOLIVARIANO	888.888,80	
BOLIVARIANO	35.449,76	
BOLIVARIANO	111.931,38	
BOLIVARIANO	208.333,27	
BOLIVARIANO	1.000.000,00	
	2.373.150,51	*Total año 2022*

Año 2023

Institución	Cupo/Monto Original	
BOLIVARIANO	90.285,76	
BOLIVARIANO	10.416,59	
BOLIVARIANO	25.000,00	
BOLIVARIANO	185.000,05	
BOLIVARIANO	100.266,62	
BOLIVARIANO	23.333,40	
BOLIVARIANO	17.121,96	
BOLIVARIANO	79.333,29	
BOLIVARIANO	340.000,00	
BOLIVARIANO	198.000,00	
BOLIVARIANO	270.000,00	
BOLIVARIANO	707.142,78	
BOLIVARIANO	1.266.666,63	
BOLIVARIANO	3.333,39	
BOLIVARIANO	333.333,30	
BOLIVARIANO	252.000,00	
BOLIVARIANO	36.374,95	
	3.937.608,72	*Total año 2023*

Año 2024

Institución	Cupo/Monto Original	
BOLIVARIANO	219.266,64	
BOLIVARIANO	12.222,28	
BOLIVARIANO	267.666,64	
BOLIVARIANO	423.583,31	
PRODUBANCO	825.487,45	
BOLIVARIANO	575.000,00	
BOLIVARIANO	20.000,04	
BOLIVARIANO	800.000,02	
BOLIVARIANO	106.666,65	
BOLIVARIANO	866.666,68	
PICHINCHA	6.700.000,00	
BOLIVARIANO	1.259.999,99	
BOLIVARIANO	34.374,97	
BOLIVARIANO	16.471,83	
BOLIVARIANO	2.600.000,00	
BOLIVARIANO	2.195.300,00	
BOLIVARIANO	16.373,93	
BOLIVARIANO	27.528,42	
BOLIVARIANO	81.612,34	
BOLIVARIANO	400.000,00	
BOLIVARIANO	142.916,65	
BOLIVARIANO	200.000,00	
PICHINCHA	690.497,10	
BOLIVARIANO	480.000,00	
BOLIVARIANO	88.257,39	
BOLIVARIANO	133.875,00	
BOLIVARIANO	12.833,62	
BOLIVARIANO	15.728,99	
PRODUBANCO	987.000,00	
BOLIVARIANO	460.000,00	
GUAYAQUIL	500.000,00	
	21.159.329,94	*Total año 2024*

2025

Institución	Cupo/Monto Original
PICHINCHA	6.000.000,00
BOLIVARIANO	5.500.000,00
GUAYAQUIL	3.890.780,00
PICHINCHA	2.735.715,85
BOLIVARIANO	2.600.000,00
BOLIVARIANO	2.000.000,00
BOLIVARIANO	1.600.000,00
GUAYAQUIL	1.600.000,00
BOLIVARIANO	1.500.000,00
BOLIVARIANO	1.500.000,00
BOLIVARIANO	1.117.476,84
BOLIVARIANO	1.000.000,00
BOLIVARIANO	1.000.000,00
BOLIVARIANO	1.000.000,00
PICHINCHA	1.000.000,00
PRODUBANCO	987.000,00
GUAYAQUIL	890.000,00
BOLIVARIANO	833.333,35
PRODUBANCO	752.851,37
BOLIVARIANO	610.714,17
BOLIVARIANO	600.000,00
BOLIVARIANO	600.000,00
BOLIVARIANO	509.692,10
BOLIVARIANO	500.000,00
BOLIVARIANO	476.366,63
BOLIVARIANO	466.666,66
BOLIVARIANO	465.173,72
BOLIVARIANO	462.248,43
BOLIVARIANO	446.942,78
PRODUBANCO	440.000,00
PRODUBANCO	409.209,44
BOLIVARIANO	405.000,00
BOLIVARIANO	392.018,68
BOLIVARIANO	377.996,09
BOLIVARIANO	369.953,86
BOLIVARIANO	368.000,02
BOLIVARIANO	368.000,00
BOLIVARIANO	361.111,10
BOLIVARIANO	338.461,55
BOLIVARIANO	322.060,00
BOLIVARIANO	280.000,03
PRODUBANCO	222.074,91
BOLIVARIANO	217.948,56
BOLIVARIANO	206.514,91
BOLIVARIANO	188.133,31
BOLIVARIANO	176.077,30
BOLIVARIANO	170.442,07
BOLIVARIANO	169.563,24
BOLIVARIANO	164.694,35
BOLIVARIANO	147.257,83
BOLIVARIANO	146.666,64
BOLIVARIANO	117.000,00
BOLIVARIANO	116.311,00
BOLIVARIANO	100.952,00
BOLIVARIANO	99.813,36
BOLIVARIANO	91.711,09
BOLIVARIANO	87.946,02
BOLIVARIANO	87.750,00
BOLIVARIANO	79.650,00
BOLIVARIANO	77.491,81
BOLIVARIANO	74.040,15
BOLIVARIANO	70.756,95
BOLIVARIANO	70.388,33
BOLIVARIANO	67.069,36
BOLIVARIANO	59.721,46
BOLIVARIANO	55.407,92
BOLIVARIANO	54.274,28
BOLIVARIANO	50.047,24
BOLIVARIANO	47.890,42
BOLIVARIANO	47.621,26
BOLIVARIANO	46.750,00

BOLIVARIANO	46.208,00
BOLIVARIANO	45.900,00
BOLIVARIANO	44.962,22
BOLIVARIANO	41.292,73
BOLIVARIANO	39.857,38
BOLIVARIANO	36.835,11
BOLIVARIANO	34.416,65
BOLIVARIANO	34.314,97
BOLIVARIANO	34.196,20
BOLIVARIANO	33.666,66
BOLIVARIANO	33.487,79
BOLIVARIANO	31.642,52
BOLIVARIANO	27.114,27
BOLIVARIANO	26.812,50
BOLIVARIANO	23.299,06
BOLIVARIANO	20.718,92
BOLIVARIANO	20.548,91
BOLIVARIANO	19.859,17
BOLIVARIANO	17.567,71
BOLIVARIANO	16.365,73
BOLIVARIANO	15.326,78
BOLIVARIANO	14.641,29
BOLIVARIANO	13.265,91
BOLIVARIANO	12.648,52
BOLIVARIANO	12.539,57
BOLIVARIANO	10.901,09
BOLIVARIANO	10.246,59
BOLIVARIANO	9.795,84
BOLIVARIANO	8.865,31
BOLIVARIANO	8.056,52
BOLIVARIANO	7.802,53
BOLIVARIANO	7.034,60
BOLIVARIANO	6.597,92
BOLIVARIANO	6.545,96
BOLIVARIANO	6.545,96
BOLIVARIANO	6.211,57
BOLIVARIANO	6.203,04
BOLIVARIANO	6.203,04
BOLIVARIANO	6.190,98
BOLIVARIANO	6.188,93
BOLIVARIANO	6.104,40
BOLIVARIANO	6.001,82
BOLIVARIANO	5.916,76
BOLIVARIANO	5.916,76
BOLIVARIANO	5.907,77
BOLIVARIANO	5.530,18
BOLIVARIANO	5.229,13
BOLIVARIANO	5.135,54
BOLIVARIANO	5.127,67
BOLIVARIANO	4.884,00
BOLIVARIANO	4.884,00
BOLIVARIANO	4.824,48
BOLIVARIANO	4.763,52
BOLIVARIANO	4.646,76
BOLIVARIANO	4.598,71
BOLIVARIANO	4.477,03
BOLIVARIANO	4.427,20
BOLIVARIANO	4.416,41
BOLIVARIANO	4.382,77
BOLIVARIANO	4.362,68
BOLIVARIANO	4.291,71
BOLIVARIANO	4.179,32
BOLIVARIANO	4.170,47
BOLIVARIANO	3.841,69
BOLIVARIANO	3.835,56
BOLIVARIANO	3.670,29
BOLIVARIANO	3.666,97
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.652,74
BOLIVARIANO	3.650,79

BOLIVARIANO	3.607,67
BOLIVARIANO	3.561,25
BOLIVARIANO	3.561,25
BOLIVARIANO	3.531,72
BOLIVARIANO	3.433,38
BOLIVARIANO	3.364,16
BOLIVARIANO	3.355,68
BOLIVARIANO	3.316,48
BOLIVARIANO	3.084,41
BOLIVARIANO	3.052,50
BOLIVARIANO	3.021,17
BOLIVARIANO	2.950,75
BOLIVARIANO	2.894,70
BOLIVARIANO	2.878,10
BOLIVARIANO	2.854,71
BOLIVARIANO	2.854,08
BOLIVARIANO	2.800,03
BOLIVARIANO	2.675,80
BOLIVARIANO	2.555,87
BOLIVARIANO	2.547,34
BOLIVARIANO	2.537,52
BOLIVARIANO	2.493,01
BOLIVARIANO	2.318,79
BOLIVARIANO	2.299,52
BOLIVARIANO	2.247,52
BOLIVARIANO	2.237,47
BOLIVARIANO	2.222,50
BOLIVARIANO	1.987,08
BOLIVARIANO	1.916,72
BOLIVARIANO	1.908,07
BOLIVARIANO	1.885,68
BOLIVARIANO	1.861,89
BOLIVARIANO	1.831,50
BOLIVARIANO	1.831,50
BOLIVARIANO	1.830,68
BOLIVARIANO	1.814,66
BOLIVARIANO	1.811,15
BOLIVARIANO	1.811,15
BOLIVARIANO	1.792,85
BOLIVARIANO	1.754,16
BOLIVARIANO	1.707,02
BOLIVARIANO	1.621,16
BOLIVARIANO	1.618,97
BOLIVARIANO	1.606,33
BOLIVARIANO	1.602,33
BOLIVARIANO	1.562,39
BOLIVARIANO	1.559,24
BOLIVARIANO	1.505,46
BOLIVARIANO	1.501,55
BOLIVARIANO	1.501,55
BOLIVARIANO	1.482,00
BOLIVARIANO	1.475,68
BOLIVARIANO	1.447,13
BOLIVARIANO	1.437,54
BOLIVARIANO	1.414,00
BOLIVARIANO	1.402,96
BOLIVARIANO	1.328,03
BOLIVARIANO	1.317,74
BOLIVARIANO	1.303,64
BOLIVARIANO	1.299,50
BOLIVARIANO	1.278,34
BOLIVARIANO	1.251,13
BOLIVARIANO	1.243,77
BOLIVARIANO	1.225,12
BOLIVARIANO	1.214,74
BOLIVARIANO	1.214,74
BOLIVARIANO	1.214,74
BOLIVARIANO	1.214,23
BOLIVARIANO	1.212,24
BOLIVARIANO	1.197,95
BOLIVARIANO	1.173,64
BOLIVARIANO	1.167,93
BOLIVARIANO	1.166,41

BOLIVARIANO	1.160,73
BOLIVARIANO	1.152,37
BOLIVARIANO	1.152,25
BOLIVARIANO	1.141,65
BOLIVARIANO	1.131,48
BOLIVARIANO	1.060,83
BOLIVARIANO	1.059,95
BOLIVARIANO	1.009,01
BOLIVARIANO	1.000,94
BOLIVARIANO	1.000,30
BOLIVARIANO	983,33
BOLIVARIANO	934,27
BOLIVARIANO	928,10
BOLIVARIANO	918,84
BOLIVARIANO	915,75
BOLIVARIANO	915,75
BOLIVARIANO	913,93
BOLIVARIANO	912,31
BOLIVARIANO	846,36
BOLIVARIANO	845,72
BOLIVARIANO	845,35
BOLIVARIANO	843,12
BOLIVARIANO	841,05
BOLIVARIANO	840,64
BOLIVARIANO	822,75
BOLIVARIANO	816,88
BOLIVARIANO	815,95
BOLIVARIANO	815,35
BOLIVARIANO	808,70
BOLIVARIANO	799,23
BOLIVARIANO	741,00
BOLIVARIANO	740,57
BOLIVARIANO	735,30
BOLIVARIANO	718,77
BOLIVARIANO	718,77
BOLIVARIANO	718,77
BOLIVARIANO	718,77
BOLIVARIANO	718,77
BOLIVARIANO	704,13
BOLIVARIANO	697,78
BOLIVARIANO	681,17
BOLIVARIANO	663,29
BOLIVARIANO	648,37
BOLIVARIANO	621,48
BOLIVARIANO	609,87
BOLIVARIANO	576,64
BOLIVARIANO	572,33
BOLIVARIANO	555,75
BOLIVARIANO	555,75
BOLIVARIANO	534,56
BOLIVARIANO	480,16
BOLIVARIANO	479,18
BOLIVARIANO	479,18
BOLIVARIANO	479,18
BOLIVARIANO	467,56
BOLIVARIANO	438,07
BOLIVARIANO	434,55
BOLIVARIANO	422,68
BOLIVARIANO	380,45
BOLIVARIANO	370,50
BOLIVARIANO	370,50
BOLIVARIANO	368,91
BOLIVARIANO	360,65
BOLIVARIANO	359,38
BOLIVARIANO	359,38
BOLIVARIANO	359,37
BOLIVARIANO	358,19
BOLIVARIANO	354,76
BOLIVARIANO	352,56
BOLIVARIANO	348,78
BOLIVARIANO	348,28
BOLIVARIANO	331,99
BOLIVARIANO	325,74

BOLIVARIANO	301,35
BOLIVARIANO	298,98
BOLIVARIANO	293,41
BOLIVARIANO	284,00
BOLIVARIANO	278,87
BOLIVARIANO	271,88
BOLIVARIANO	248,87
BOLIVARIANO	245,25
BOLIVARIANO	230,63
BOLIVARIANO	222,32
BOLIVARIANO	177,50
BOLIVARIANO	129,43
	51.552.006,91 *Total año 2025*

Febrero 2026

Institución	Cupo/Monto Original
PICHINCHA	6.000.000,00
BOLIVARIANO	5.500.000,00
BOLIVARIANO	2.503.703,70
BOLIVARIANO	2.500.000,00
BOLIVARIANO	2.000.000,00
BOLIVARIANO	2.000.000,00
PICHINCHA	1.619.044,50
BOLIVARIANO	1.600.000,00
GUAYAQUIL	1.600.000,00
BOLIVARIANO	1.500.000,00
BOLIVARIANO	1.500.000,00
BOLIVARIANO	1.045.381,56
BOLIVARIANO	1.000.000,00
BOLIVARIANO	1.000.000,00
BOLIVARIANO	1.000.000,00
PICHINCHA	1.000.000,00
PRODUBANCO	964.846,40
GUAYAQUIL	890.000,00
BOLIVARIANO	766.666,69
PRODUBANCO	740.728,07
BOLIVARIANO	600.000,00
BOLIVARIANO	600.000,00
BOLIVARIANO	589.285,59
BOLIVARIANO	500.000,00
BOLIVARIANO	500.000,00
BOLIVARIANO	476.922,86
BOLIVARIANO	476.366,63
BOLIVARIANO	446.840,15
BOLIVARIANO	445.791,48
PRODUBANCO	440.000,00
BOLIVARIANO	433.333,32
BOLIVARIANO	411.187,36
PRODUBANCO	395.175,54
BOLIVARIANO	378.951,40
BOLIVARIANO	365.396,23
BOLIVARIANO	349.400,86
BOLIVARIANO	337.333,36
BOLIVARIANO	336.000,00
BOLIVARIANO	322.060,00
BOLIVARIANO	317.948,73
BOLIVARIANO	303.750,00
PRODUBANCO	214.807,57
BOLIVARIANO	205.128,04
BOLIVARIANO	184.776,49
BOLIVARIANO	176.077,30
BOLIVARIANO	164.694,35
BOLIVARIANO	163.716,24
BOLIVARIANO	159.189,73
BOLIVARIANO	157.760,36
BOLIVARIANO	147.257,83
BOLIVARIANO	142.035,05
BOLIVARIANO	133.333,30
BOLIVARIANO	116.311,00
BOLIVARIANO	107.354,00
BOLIVARIANO	106.071,00
BOLIVARIANO	100.952,00
BOLIVARIANO	97.500,00

BOLIVARIANO	91.011,43
BOLIVARIANO	85.794,25
BOLIVARIANO	82.615,94
BOLIVARIANO	78.516,00
BOLIVARIANO	77.632,60
BOLIVARIANO	77.491,81
BOLIVARIANO	76.776,59
BOLIVARIANO	68.250,00
BOLIVARIANO	67.593,78
BOLIVARIANO	62.895,07
BOLIVARIANO	61.910,16
BOLIVARIANO	56.121,72
BOLIVARIANO	52.885,81
BOLIVARIANO	46.208,00
BOLIVARIANO	45.900,00
BOLIVARIANO	44.791,08
BOLIVARIANO	42.555,55
BOLIVARIANO	39.684,38
BOLIVARIANO	34.314,97
BOLIVARIANO	34.196,20
BOLIVARIANO	33.400,00
BOLIVARIANO	33.364,84
BOLIVARIANO	32.832,12
BOLIVARIANO	32.230,73
BOLIVARIANO	29.083,05
BOLIVARIANO	28.468,00
BOLIVARIANO	26.933,32
BOLIVARIANO	26.044,92
BOLIVARIANO	24.583,31
BOLIVARIANO	23.299,06
BOLIVARIANO	21.937,50
BOLIVARIANO	20.718,92
BOLIVARIANO	20.548,91
BOLIVARIANO	17.567,71
BOLIVARIANO	16.151,35
BOLIVARIANO	14.742,44
BOLIVARIANO	14.641,29
BOLIVARIANO	13.265,91
BOLIVARIANO	12.539,57
BOLIVARIANO	10.901,09
BOLIVARIANO	10.272,54
BOLIVARIANO	8.865,31
BOLIVARIANO	8.056,52
BOLIVARIANO	7.034,60
BOLIVARIANO	6.597,92
BOLIVARIANO	6.545,96
BOLIVARIANO	6.545,96
BOLIVARIANO	6.203,04
BOLIVARIANO	6.203,04
BOLIVARIANO	6.190,98
BOLIVARIANO	5.916,76
BOLIVARIANO	5.916,76
BOLIVARIANO	5.530,18
BOLIVARIANO	5.418,67
BOLIVARIANO	5.135,54
BOLIVARIANO	5.127,67
BOLIVARIANO	4.886,44
BOLIVARIANO	4.884,00
BOLIVARIANO	4.884,00
BOLIVARIANO	4.874,02
BOLIVARIANO	4.853,34
BOLIVARIANO	4.824,48
BOLIVARIANO	4.646,76
BOLIVARIANO	4.598,71
BOLIVARIANO	4.477,03
BOLIVARIANO	4.382,77
BOLIVARIANO	4.225,81
BOLIVARIANO	4.179,32
BOLIVARIANO	4.170,47
BOLIVARIANO	3.841,69
BOLIVARIANO	3.835,56
BOLIVARIANO	3.713,64
BOLIVARIANO	3.670,29

BOLIVARIANO	3.666,97
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.663,00
BOLIVARIANO	3.656,03
BOLIVARIANO	3.650,36
BOLIVARIANO	3.561,25
BOLIVARIANO	3.561,25
BOLIVARIANO	3.531,72
BOLIVARIANO	3.364,16
BOLIVARIANO	3.355,68
BOLIVARIANO	3.317,23
BOLIVARIANO	3.052,50
BOLIVARIANO	3.022,61
BOLIVARIANO	3.021,17
BOLIVARIANO	2.989,71
BOLIVARIANO	2.894,70
BOLIVARIANO	2.878,10
BOLIVARIANO	2.854,71
BOLIVARIANO	2.800,03
BOLIVARIANO	2.728,10
BOLIVARIANO	2.675,80
BOLIVARIANO	2.642,56
BOLIVARIANO	2.635,49
BOLIVARIANO	2.555,87
BOLIVARIANO	2.537,52
BOLIVARIANO	2.318,79
BOLIVARIANO	2.299,52
BOLIVARIANO	2.247,52
BOLIVARIANO	2.240,42
BOLIVARIANO	2.237,47
BOLIVARIANO	2.222,50
BOLIVARIANO	2.007,91
BOLIVARIANO	1.993,29
BOLIVARIANO	1.908,07
BOLIVARIANO	1.861,89
BOLIVARIANO	1.831,50
BOLIVARIANO	1.831,50
BOLIVARIANO	1.830,68
BOLIVARIANO	1.830,10
BOLIVARIANO	1.816,45
BOLIVARIANO	1.814,66
BOLIVARIANO	1.811,15
BOLIVARIANO	1.811,15
BOLIVARIANO	1.810,42
BOLIVARIANO	1.792,85
BOLIVARIANO	1.769,89
BOLIVARIANO	1.754,16
BOLIVARIANO	1.723,84
BOLIVARIANO	1.707,02
BOLIVARIANO	1.629,33
BOLIVARIANO	1.621,16
BOLIVARIANO	1.618,97
BOLIVARIANO	1.602,33
BOLIVARIANO	1.559,24
BOLIVARIANO	1.505,46
BOLIVARIANO	1.501,55
BOLIVARIANO	1.475,68
BOLIVARIANO	1.437,54
BOLIVARIANO	1.415,34
BOLIVARIANO	1.404,28
BOLIVARIANO	1.402,96
BOLIVARIANO	1.361,58
BOLIVARIANO	1.303,64
BOLIVARIANO	1.299,50
BOLIVARIANO	1.251,13
BOLIVARIANO	1.243,77
BOLIVARIANO	1.225,12
BOLIVARIANO	1.217,09
BOLIVARIANO	1.217,09
BOLIVARIANO	1.217,09
BOLIVARIANO	1.214,74

BOLIVARIANO	1.214,74	
BOLIVARIANO	1.214,23	
BOLIVARIANO	1.210,20	
BOLIVARIANO	1.197,95	
BOLIVARIANO	1.197,95	
BOLIVARIANO	1.196,01	
BOLIVARIANO	1.173,64	
BOLIVARIANO	1.167,93	
BOLIVARIANO	1.166,41	
BOLIVARIANO	1.160,73	
BOLIVARIANO	1.152,37	
BOLIVARIANO	1.141,65	
BOLIVARIANO	1.131,48	
BOLIVARIANO	1.128,86	
BOLIVARIANO	1.121,13	
BOLIVARIANO	1.060,83	
BOLIVARIANO	1.059,95	
BOLIVARIANO	1.042,68	
BOLIVARIANO	1.000,94	
BOLIVARIANO	1.000,35	
BOLIVARIANO	959,59	
BOLIVARIANO	918,84	
BOLIVARIANO	917,76	
BOLIVARIANO	915,75	
BOLIVARIANO	915,75	
BOLIVARIANO	913,93	
BOLIVARIANO	909,49	
BOLIVARIANO	846,36	
BOLIVARIANO	845,72	
BOLIVARIANO	845,35	
BOLIVARIANO	841,05	
BOLIVARIANO	840,64	
BOLIVARIANO	822,75	
BOLIVARIANO	816,88	
BOLIVARIANO	815,35	
BOLIVARIANO	808,70	
BOLIVARIANO	799,23	
BOLIVARIANO	741,00	
BOLIVARIANO	740,57	
BOLIVARIANO	718,77	
BOLIVARIANO	718,77	
BOLIVARIANO	718,77	
BOLIVARIANO	718,77	
BOLIVARIANO	704,13	
BOLIVARIANO	681,17	
BOLIVARIANO	663,29	
BOLIVARIANO	648,37	
BOLIVARIANO	609,87	
BOLIVARIANO	576,64	
BOLIVARIANO	534,56	
BOLIVARIANO	464,96	
BOLIVARIANO	348,28	
BOLIVARIANO	331,99	
BOLIVARIANO	177,50	
BOLIVARIANO	57,50	
	50.204.418,79	*Total Febrero-2026*