

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Aldijo S.A. (la "Compañía"), una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 7 de febrero de 1980 y su actividad es la compra, venta y administración de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 su principal actividad consiste en el arrendamiento de un edificio a una compañía relacionada, y por la naturaleza de sus operaciones no mantiene empleados.

Situación económica del país:

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía estima que estas situaciones no han afectado a las operaciones de la Compañía en vista de que su único cliente Almacenes De Prati ha tenido la fortaleza financiera suficiente para cumplir cabalmente sus obligaciones mensuales sin presentar atraso alguno.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización del Gerente General de fecha 15 de febrero del 2018 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. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Aldijo S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones 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 donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28		1 de enero 2018
NIC 40	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable. Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial debido a:

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- NIIF 9: Dado el bajo nivel de cuentas por cobrar y su baja morosidad, consideramos que esta norma no afectará de manera significativa al activo financiero de la Compañía.
- NIIF 15: Las obligaciones y contrataciones con clientes se encuentran valoradas y sustentadas en contratos de concesión que se ajustan al valor de mercado y cuyo ingreso se reconoce mensualmente conforme va avanzando progresivamente el plazo del contrato y la prestación del servicio de concesión comercial inmobiliaria contratada.
- NIIF 16: La Compañía pues es la propietaria de todos los inmuebles que otorga en concesión y por tanto ya constan como propiedades de inversión de la misma con su correspondiente valor razonable.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento".

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones temporales en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pasivos financieros significativos.

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta cuentas por cobrar a compañías relacionadas dentro de esta categoría y corresponde a los montos adeudados por la facturación de los servicios de arrendamiento. Esta cuenta se registra a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta 15 días.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros:

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

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles 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. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo se contabilizan como propiedades de inversión. Se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. 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 mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los edificios, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y considera valores residuales. 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. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la vida útil estimada de propiedades de inversión es de 79 años.

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

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (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).

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales por encima del 50% de participación accionaria deberán utilizar una tasa de impuesto del 25% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. En el caso en que la participación accionarial en paraíso fiscal es menor al 50%, la compañía deberá aplicar una tarifa mixta de tal forma que el equivalente a la composición accionarial local grave una tarifa del 22% y la domiciliada en paraíso fiscal grave 25%. También establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En el 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22.3% (2016: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por 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 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.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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

2.8 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General de Accionistas declarar y distribuir dividendos.

2.9 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.

2.10 Resultados acumulados

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que incluyen los efectos de los avalúos de las propiedades de la Compañía realizados previamente y que formaron parte del costo atribuido para fines de adopción por primera vez de NIIF, se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y generaron un saldo acreedor que, sólo podrá ser capitalizado en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de bienes inmuebles, neto de impuestos a las ventas y descuentos. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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:

- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles 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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las actividades de la Compañía la exponen a riesgos financieros como el riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

a) Riesgo de crédito:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía realiza transacciones con compañías o personas naturales que cuenten con una calificación de riesgo adecuada. Al momento cuenta con un solo cliente que es una compañía relacionada.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones mantenidas hasta el vencimiento en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

b) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a sus clientes.

La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento de corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Por la naturaleza de sus operaciones, no tiene previsto flujos de egresos de fondos importantes, así como pasivos significativos con terceros.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas 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 (otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	Corriente	
	2017	2016
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	189,583	244,466
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1,605,097	2,109,336
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	828	586
Total activos financieros	1,795,508	2,354,388

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a compañías relacionadas, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a las inversiones temporales, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2017	2016
Bancos (1)	189,583	244,466

(1) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

	2017	2016
Banco de Guayaquil S.A. (1)	1,600,185	2,100,000
Intereses devengados por cobrar	4,912	9,336
	1,605,097	2,109,336

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a una inversión mantenida a una tasa de interés anual del 4.25% (2016: 4.85%) a 90 días (2016: 210 días), incluye US\$4,912 (2016: US\$9,336) de intereses devengados en el año 2017 registrados con crédito a resultados en la cuenta "Ingresos financieros" los cuales se esperan ser cobrados en el vencimiento de esta inversión que será en marzo del 2018.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	Terrenos	Edificios	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo	4,769,061	14,070,338	18,839,399
Depreciación acumulada	-	(961,768)	(961,768)
Valor en libros	4,769,061	13,108,570	17,877,631
Movimientos 2016			
Depreciación	-	(160,295)	(160,295)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	4,769,061	12,948,275	17,717,336
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	4,769,061	14,070,338	18,839,399
Depreciación acumulada	-	(1,122,063)	(1,122,063)
Valor en libros	4,769,061	12,948,275	17,717,336
Movimientos 2017			
Depreciación	-	(160,295)	(160,295)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	4,769,061	12,787,980	17,557,041
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	4,769,061	14,070,338	18,839,399
Depreciación acumulada	-	(1,282,358)	(1,282,358)
	4,769,061	12,787,980	17,557,041

Corresponde a terrenos y edificio ubicado en las calles Luque y Boyacá en el centro de la ciudad de Guayaquil y a un terreno ubicado en la vía Guayaquil – Salinas km 12 1/2.

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

del mercado en la fecha de la 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 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$22,470,000 monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, 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.

9. IMPUESTOS

a) Gasto de impuesto a la renta -

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	431,805	477,631
Impuesto a la renta diferido	(1,387)	(32,505)
	<u>430,418</u>	<u>445,126</u>

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Conciliación tributaria - contable -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	2017	2016
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,776,021	1,698,826
Más - Otros gastos no deducibles (1)	160,322	211,696
Base imponible	1,936,343	1,910,522
Impuesto a la renta causado 22%	383,396	477,631
Impuesto a la renta causado 25%	48,409	-
Menos - Retenciones en la fuente del año	159,024	157,165
Impuesto por pagar	272,781	320,466

(1) Corresponde principalmente a la depreciación de las propiedades de inversión revaluadas.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Utilidad del año antes de impuestos	1,776,021	1,698,826
Tasa vigente	22%	25%
	396,053	424,707
Gastos no deducibles	35,752	52,924
Efecto del impuesto diferido por cambio de tasas	(1,387)	(32,505)
Gasto por impuesto a la renta corriente	430,418	445,126
Tasa efectiva de impuestos	24%	26%

c) Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta -

Durante el 2017, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2017, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.7, ascendía a aproximadamente US\$25,241 (2016: US\$32,612), monto que no supera el impuesto a la renta corriente causado, el cual se incluye en el estado de resultados integrales.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuesto a la renta diferido -

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

Al 1 de enero de 2016	2,658,120
Débito a resultados por impuestos diferidos	(32,505)
Al 31 de diciembre del 2016	2,625,615
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(1,387)
Al 31 de diciembre del 2017	2,624,228

El impuesto diferido se origina principalmente por la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria.

e) Situación fiscal -

El período comprendido entre los años 2014 a 2017 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Ingresos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Almacenes De Prati S.A. (1)	1,967,729	1,947,443
<u>Reembolso de gastos</u>		
Almacenes De Prati S.A.	9,042	5,132

- (1) Corresponde a ingresos por arriendo del edificio administrativo de acuerdo al contrato celebrado en agosto del 2011 con una vigencia de 5 años y a un precio de US\$156,799 mensual, en el 2014 se realizó un adenda modificatoria cambiando el espacio arrendado y estableciendo un precio de US\$162,286 mensual a partir de ese año.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Almacenes De Prati S.A.	<u>828</u>	<u>586</u>

11. CAPITAL SOCIAL

a) Capital

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 2,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$0.40 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Inmobiliaria Aldijo S.A. son:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>
Seciar Estates, CO. Limited (1)	10	10
Pacific Home & Fashion Franchise LLC (2)	-	45
Fideicomiso Retail Partners (2)	45	-
Degeli S.A.	<u>45</u>	<u>45</u>
	<u>100</u>	<u>100</u>

- (1) Compañías domiciliadas en el exterior.
- (2) Con fecha 12 de septiembre del 2017, mediante cartas de cesión de acciones los señores Aldo Xavier Borges De Prati y Mario Alerto Borges De Prati cedieron y transfirieron 4,500,000 (2,250,000 acciones cada uno) ordinarias y nominativas, de un valor nominal de US\$1 cada una de ellas, que mantenía en el capital social de la Compañía Inmobiliaria Aldijo S.A., a favor del Fideicomiso Retail Partners.

b) Distribución de dividendos

Durante el 2017, la Compañía declaró y canceló dividendos a sus accionistas por US\$2,000,000 (2016: US\$170,000) los cuales fueron cancelados en su totalidad.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. GASTOS DE OPERACIÓN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Nota 8)	160,295	160,295
Impuestos y contribuciones	97,281	137,249
Honorarios	9,763	20,784
Otros	176	707
	<u>267,515</u>	<u>319,035</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.