ALPOKY S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

pwc

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Alpoky S.A.

Quito, 31 de mayo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Alpoky S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados 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 de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Alpoky S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 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. 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*".

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 Alpoky 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.

Alpoky S.A.
Quito, 31 de mayo del 2018

Párrafo de énfasis

Informamos que tal como se indica en la Nota 1.1, la Compañía a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra en un proceso de fusión con Comercial Kywi S.A. que será la absorbente, que inició el año 2015 y se espera sea instrumentado en el año 2018.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La administración de la Compañía es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual Gerencial. Se espera que el Informe Anual Gerencial esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual Gerencial cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si al leer el Informe Anual Gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, 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 sociedad 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 entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Alpoky S.A.
Quito, 31 de mayo del 2018

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros 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.

Como parte de una auditoría 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, 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.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, 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 o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria 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 correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Alpoky S.A.
Quito, 31 de mayo del 2018

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

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

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

ALPOKY S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	6	83	85
Impuestos por recuperar	7	-	25,150
Total activos corrientes		83	25,235
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	1,149,893	1,149,893
Total activos no corrientes		1,149,893	1,149,893
Total activos		1,149,976	1,175,128

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

Raúl Allaria Miretti
Gerente General

Margarita Villarruel
Contadora

ALPOKY S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO **PASIVO**	Nota	2017	2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar compañías relacionadas	9	276,178	276,178
Total pasivos corrientes		276,178	276,178
Total pasivos		276,178	276,178
Patrimonio			
Capital social	12	10,000	10,000
Reserva legal		5,000	5,000
Reserva facultativa		9,613	13,381
Resultados acumulados		849,185	870,569
Total patrimonio		873,798	898,950
Total pasivos y patrimonio		1,149,976	1,175,128

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

Raúl Allaria Miretti
Gerente General

Margarita Villarruel
Contadora

ALPOKY S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ingresos por servicios prestados		-	-
Costo de servicios prestados		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos administrativos	10	(2)	(964)
Pérdida operacional		(2)	(964)
Otros gastos	11	(25,150)	-
Pérdida antes de impuesto a la renta		(25,152)	(964)
Impuesto a la renta	7	-	(6,413)
Pérdida neta y resultado integral del año		(25,152)	(7,377)

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

Raúl Allaria Miretti
Gerente General

Margarita Villarruel
Contadora

ALPOKY S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

				Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de Capital	Reserva por valuación	Resultados	Total
Saldos al 1 de diciembre del 2016	10,000	5,000	13,381	5,535	874,337	(1,926)	906,327
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(7,377)	(7,377)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	10,000	5,000	13,381	5,535	874,337	(9,303)	898,950
Resolución de Junta General de Accionistas	-	-	(3,768)	(5,535)	-	9,303	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(25,152)	(25,152)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10,000	5,000	9,613	-	874,337	(25,152)	873,798

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

Raul Allaria Miretti
Gerente General

Margarita Villarruel
Contadora

ALPOKY S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida neta antes de impuesto a la renta		(25,152)	(964)
Cambios en activos y pasivos:			
Impuestos por recuperar		25,150	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		-	7,376
Efectivo utilizado en las operaciones		(2)	6,412
Pago de impuesto a la renta		-	(6,412)
Efectivo neto, utilizado en las actividades de operación		(2)	-
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(2)	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		85	85
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	83	85

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

Raul Allaria Miretti
Gerente General

Margarita Villarruel
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Alpoky S.A. (la "Compañía") es una subsidiaria de Comercial Kywi S.A., que a su vez es subsidiaria de Corporación Favorita C.A. Fue constituida en Quito el 23 de julio de 1996 como una sociedad anónima y fue inscrito en el Registro Mercantil el 31 de julio de 1996. Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Comercial Kywi S.A. es dueña del 99.99% del capital accionario de Alpoky S.A., en consecuencia, las actividades de la Subsidiaria y sus resultados dependen fundamentalmente de su controladora.

En el año 2015, la Gerencia General decidió iniciar un proceso de fusión por absorción a fin de simplificar la estructura societaria de la Compañía, el cual a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentra en etapa de instrumentación.

1.2 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 considera que a la fecha de emisión de los estados financieros dichas situaciones no han tenido impacto significativo en los estados financieros.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Alpoky S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de fecha 10 de mayo del 2018 por parte 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 POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio de 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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas 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 de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión 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	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
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
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata 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

La Administración está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, por la situación actual de la Compañía, la Administración considera que, de forma

específica, la aplicación de NIIF 9, 15 y 16, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en los años de adopción respectivos.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 Efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.4 Pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus pasivos financieros 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 contrataron los pasivos. La Administración determinó la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, la Compañía no mantuvo activos financieros. Por otro lado, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

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

   i) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Incluye principalmente a montos adeudados con Comercial Kywi S.A. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y serán eliminadas en el proceso de fusión.

2.4.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arriendo operativo.

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

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

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los terrenos no se deprecian, las vidas útiles estimadas de las propiedades de inversión son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios (por componentes)	50 años

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación 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. 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 han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.7 Impuesto a la renta corriente

El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

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 una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domicilio fiscal, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La norma vigente exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado 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. La referida norma estableció que 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.

La referida norma estableció que 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.

2.8 Arrendamientos

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos:

La Compañía como arrendataria: los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo al arrendamiento.

2.9 Reservas

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.

Facultativa: Esta reserva es constituida con las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

2.10 Resultados acumulados

De valuación:

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

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 se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

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 los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector 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, de depreciación de propiedades de inversión y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.5).

- La Administración considera que los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles que son arrendados son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dicho acuerdo se clasifica como arrendamiento operativo. La Compañía ha determinado que el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento neto no supera el valor razonable del inmueble a la fecha del acuerdo, así como no existe acuerdo de la transferencia de la propiedad y el inmueble;

adicionalmente el inmueble está diseñado de forma versátil y puede ser dado en arrendamiento para otros fines o negocios de ser necesario.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por sus accionistas. El área Financiera de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La gerencia proporciona principios para la administración general de riesgos así como políticas que cubren áreas específicas, tales como, la inversión de los excedentes de liquidez.

(a) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de arrendamiento. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía cuenta con el apoyo financiero de Comercial Kywi S.A. en el caso de tener problemas de liquidez en la operación del negocio.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía vigentes al cierre del año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo descontados.

	Menos de 1 año
Al 31 de diciembre del 2017	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	276,178
Al 31 de diciembre de 2016	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	276,178

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017	2016
	Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo	83	85
Total activos financieros	83	85
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	276,178	276,178
Total pasivos financieros	276,178	276,178

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza, plazo y otras condiciones de los instrumentos financieros, su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

	2017	2016
Banco de Loja	83	85

7. IMPUESTOS

Impuestos por recuperar -

Los impuestos retenidos por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta efectuadas por clientes originadas en cada año, que son compensadas con el Impuesto a la Renta por pagar.

Conciliación tributaria - contable (determinación del impuesto a la renta corriente)

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de cada año:

	2017	2016
Pérdida antes de impuesto a la renta y participación	(25,152)	(964)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(25,152)	(964)
Más - Gastos no deducibles	25,152	-
Base tributaria	-	(964)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado (a)	-	6,413

(a) Impuesto determinado según anticipo mínimo.

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2015 a 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

Otros asuntos - Reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Estos rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$ 5,000 a US$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no tendrá impactos significativos en las operaciones de Alpoky S.A.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición y movimiento:

Descripción	Terrenos	Edificios	Total
Al 1 de enero del 2016			
Costo histórico	687,457	538,170	1,225,627
Depreciación acumulada	-	(75,734)	(75,734)
Valor en libros	687,457	462,436	1,149,893
Movimiento 2016			
Depreciación	-	-	-
Valor en libros	687,457	462,436	1,149,893
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo histórico	687,457	538,170	1,225,627
Depreciación acumulada	-	(75,734)	(75,734)
Valor en libros	687,457	462,436	1,149,893
Movimiento 2017			
Depreciación	-	-	-
Valor en libros	687,457	462,436	1,149,893
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo histórico	687,457	538,170	1,225,627
Depreciación acumulada	-	(75,734)	(75,734)
Valor en libros	687,457	462,436	1,149,893

9. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición:

	2017	2016
A corto plazo		
Comercial Kywi S.A. (1)	276,178	276,178

(1) Las cuentas por pagar comerciales a Comercial Kywi S.A. corresponden principalmente a valores pagados a través de esta compañía a ex accionistas por US$268,802, valor de la contribución de la SCVS por US$963 y los pagos de Anticipo Impuesto a la Renta por US$6,413. Estas cuentas por pagar serán liquidadas en el año 2018.

10. GASTOS POR NATURALEZA

	2017	2016
Gastos administrativos		
Contribuciones (1)	2	964

(1) Corresponde a la contribución del 0.82 por mil sobre el total de activos a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

11. OTROS GASTOS

	2017	2016
Otros gastos (1)	25,150	-

(1) Corresponde a la baja de crédito tributario de años anteriores no sujeto a devolución.

12. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 10,000 acciones ordinarias de valor nominal de US$1.00 cada una.

La distribución del capital es como sigue:

	2017	2016
Comercial Kywi S.A.	9,999	9,999
Corporación Favorita C.A.	1	1
	10,000	10,000

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 la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *