



ALOAGPARK S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

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

ALOAGPARK S.A.

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

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	6	366,812	296,651
Otras cuentas por cobrar	7	13,156	242
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	-	591
Impuestos por recuperar	8	2,312	13,127
Anticipo a proveedores		45	72
Otros activos		8,093	6,847
Total activos corrientes		390,418	317,530
Activos no corrientes			
Activos fijos	9	3,742	5,939
Activos por impuestos diferidos		-	272
Propiedades de inversión	10	8,291,763	8,396,192
Total activos no corrientes		8,295,505	8,402,403
Total activos		8,685,923	8,719,933

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


MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
FIRMA AUTORIZADA

GerEnfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

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

PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO	Nota	2017	2016	
Pasivos corrientes				
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	37,302	26,197	
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	630,691	599,715	
Impuestos por pagar		731	1,827	
Impuestos a la renta por pagar	13	51,206	-	
Total pasivos corrientes		719,930	627,739	
Pasivos no corrientes				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	622,550	1,191,973	
Total pasivos no corrientes		622,550	1,191,973	
Total pasivos		1,342,480	1,819,712	
PATRIMONIO				
Capital social	14	800	800	
Reservas	15	3,492	3,492	
Resultados acumulados	15	7,339,151	6,895,929	
Total patrimonio		7,343,443	6,900,221	
Total pasivos y patrimonio		8,685,923	8,719,933	

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


MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
.....
FIRMA AUTORIZADA

GerEnfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por servicios	16	1,056,971	1,114,367
Depreciación de propiedades de inversión	10	<u>(104,429)</u>	<u>(104,431)</u>
Utilidad bruta		<u>952,542</u>	<u>1,009,936</u>
Gastos de operación	17	<u>(360,180)</u>	<u>(536,185)</u>
Otros ingresos	18	<u>129,118</u>	<u>131,733</u>
Utilidad operacional		<u>721,480</u>	<u>605,484</u>
Ingresos financieros	19	2,833	13,179
Gasto interés	12	<u>(132,324)</u>	<u>(176,770)</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		591,989	441,893
Impuesto a la renta	13	<u>(148,767)</u>	<u>(104,797)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>443,222</u>	<u>337,096</u>

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



MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
.....
FIRMA AUTORIZADA

GerEnfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

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

	Capital social	Reserva Legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		
				Por adopción inicial de NIIF	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2016	800	3,492	1,136	208,053	6,349,644	6,563,125
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	337,096	337,096
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	3,492	1,136	208,053	6,686,740	6,900,221
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	443,222	443,222
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	3,492	1,136	208,053	7,129,962	7,343,443

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


MPH SCC
Representante Legal

GerEnfoque S.A.
GERENFOQUE S.A.
FIRMA AUTORIZADA

GerEnfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		591,990	441,893
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	9	2,197	2,197
Depreciación de propiedades de inversión	10	104,429	104,431
		<u>698,616</u>	<u>548,521</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		(12,914)	296,363
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		591	(591)
Impuestos por recuperar		10,815	(56,313)
Anticipo a proveedores		27	365
Otros activos		(1,246)	3,303
Proveedores y otras cuentas por pagar		11,105	(6,406)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(17,695)	24,718
Impuestos por pagar		31,291	92,854
		<u>21,974</u>	<u>354,293</u>
Variación de activos y pasivos		21,974	354,293
Impuesto a la renta pagado		-	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>720,590</u>	<u>902,814</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de préstamo a partes relacionadas	12	(516,972)	(510,389)
Pago de intereses a partes relacionadas	12	(133,457)	(193,250)
		<u>(650,429)</u>	<u>(703,639)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(650,429)	(703,639)
Incremento neto de efectivo		70,161	199,175
Efectivo al inicio del año		<u>296,651</u>	<u>97,476</u>
Efectivo al final del año	6	<u>366,812</u>	<u>296,651</u>

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


 MPH SCC
 Representante Legal


 GerEnfoque S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

ALOAGPARK S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones -

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Inmofranc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QIJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía durante el año 2013 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2014 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

1.2 Actividad principal de la compañía

En la actualidad Aloagpark S.A. se dedica al arriendo de las bodegas de su propiedad, mediante la firma de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años. Los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

1.3 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017, La Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$329,512 (2016: US\$323,336) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañía relacionadas.

La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.2 Fusión por absorción

Según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 15 de septiembre del 2016 y ratificada el 7 de noviembre de 2017 se aprueba la fusión por parte de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Absorbente) con la Compañía Aloagpark S.A (Absorbida), por lo que el 8 de noviembre del 2017 se emite la escritura pública 2017-17-01-006-PO5397 ratificatoria y ampliatoria de cambio de denominación, fusión por absorción, aumento de capital y reforma de estatutos, protocolarizada mediante documento 2018-17-01-006-PO1085 del 23 de febrero del 2017 e inscrita en el registro mercantil el 19 de febrero del 2018, fecha en la que se contabilizó la fusión.

1.4 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

ALOAGPARK S.A.

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

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 la situación antes indicada originará efectos en las operaciones de la Compañía tales como un menor crecimiento en los valores de mercado de los inmuebles y la disminución de proyectos de inversión. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: optimizar la cartera de inversiones inmobiliarias y revisar gastos operativos; que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

1.5 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 con fecha 5 de abril del 2018 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

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 aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con 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 de la Compañía han sido preparados sobre la base 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.

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 presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

ALOAGPARK S.A.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	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

En relación con la NIIF 9 y 15 la Administración informa que basada en una evaluación general, no se esperan impactos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- i) NIIF 15: las transacciones por arrendamientos presentan una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables la Administración se encuentra evaluando la mejor estimación de acuerdo lo estipulado en los contratos registrando los ingresos en el período en el que corresponden; por lo tanto, se esperan efectos bajos en la aplicación de esta norma.
- ii) NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes y partes relacionadas, para los cuales no existen periodos de crédito dado que son pagaderos de forma inmediata; la Compañía no presenta pérdidas por deterioro en base a un comportamiento histórico, por cuanto no se estimaría las pérdidas esperadas futuras, por lo tanto, se esperan efectos bajos en la aplicación de esta norma.

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.

2.3 Efectivo

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

ALOAGPARK S.A.

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

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 y 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas y documentos por cobrar. 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.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los 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 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:

ALOAGPARK S.A.

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

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 la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representadas principalmente cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) *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) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas del mercado al cual tiene acceso de financiamiento la Compañía. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos interés, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, como parte de cuentas por pagar a compañías relacionadas.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

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 la Compañía 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 se han liquidado.

ALOAGPARK S.A.

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

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados 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 otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria, equipo y muebles	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, 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 un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. 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 otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. 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. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

ALOAGPARK S.A.

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

Arrendamiento de bodegas

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con las bodegas en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de las bodegas, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de las bodegas se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y 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.

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). 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. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. 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.

2.8 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.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta 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.
- (ii) **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 preparados bajo NIIF. 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.

ALOAGPARK S.A.

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

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa 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.

2.9 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Ingresos por servicios

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

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:

(a) *Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

ALOAGPARK S.A.

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

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), 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.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) Riesgos de mercado (concentración)

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus bodegas con todos sus clientes, el riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió el 4 de enero del 2010 un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial de sus bodegas por un período de 5 años. Dicho contrato fue renovado por un período de tiempo igual.

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

ALOAGPARK S.A.

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

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de concesión de las bodegas se realicen por adelantado, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. 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 no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Año 2017					
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,050	18,252	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	61,268	278,363	291,060	622,550	-
	<u>80,318</u>	<u>296,615</u>	<u>291,060</u>	<u>622,550</u>	<u>-</u>
Año 2016					
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	26,197	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	95,818	237,676	266,221	1,191,973	-
	<u>95,818</u>	<u>263,873</u>	<u>266,221</u>	<u>1,191,973</u>	<u>-</u>

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, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento de la Compañía se basa netamente en fondos de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., a través de su patrimonio y préstamos.

ALOAGPARK S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS****Categorías de instrumentos financieros -**

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

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	366,812	-	296,651	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	-	591	-
Otras cuentas por cobrar	13,156	-	242	-
Total activos financieros	379,968	-	297,484	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	37,302	-	26,197	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	630,691	622,550	599,715	1,191,973
Total pasivos financieros	667,993	622,550	625,912	1,191,973

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO

Composición, al 31 de diciembre:

	2017	2016
Efectivo en caja	50	50
Bancos nacionales (1)	366,762	296,601
	366,812	296,651

(1) Corresponde a depósitos a la vista con calificación de riesgo AAA-

ALOAGPARK S.A.

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

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición, al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corporación Ecuatoriana de Alimentos y Bebidas CORPABE S.A.	12,941	-
Otros	<u>215</u>	<u>242</u>
	<u>13,156</u>	<u>242</u>

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición, al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones de Impuesto a la renta	-	4,326
Retenciones de Impuesto al valor agregado	<u>2,312</u>	<u>8,801</u>
	<u>2,312</u>	<u>13,127</u>

ALOAGPARK S.A.

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

9. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria, equipo y muebles</u>
Al 1 de enero del 2016	
Costo	21,971
Depreciación acumulada	(13,835)
Valor en libros	<u>8,136</u>
Movimiento 2016	
Depreciación	(2,197)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>5,939</u>
Al 31 de diciembre del 2016	
Costo	21,971
Depreciación acumulada	(16,032)
Valor en libros	<u>5,939</u>
Movimiento 2017	
Depreciación	(2,197)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>3,742</u>
Al 31 de diciembre del 2017	
Costo	21,971
Depreciación acumulada	(18,229)
Valor en libros	<u>3,742</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no mantiene activos fijos entregados en garantía.

ALOAGPARK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios (1)</u>	<u>Terrenos (2)</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016			
Costo	5,770,590	3,351,009	9,121,599
Depreciación acumulada	(620,976)	-	(620,976)
Valor en libros	<u>5,149,614</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,500,623</u>
Movimiento 2016			
Depreciación	(104,431)	-	(104,431)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>5,045,183</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,396,192</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	5,770,590	3,351,009	9,121,599
Depreciación acumulada	(725,407)	-	(725,407)
Valor en libros	<u>5,045,183</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,396,192</u>
Movimiento 2017			
Depreciación	(104,429)	-	(104,429)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>4,940,754</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,291,763</u>
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	5,770,590	3,351,009	9,121,599
Depreciación acumulada	(829,836)	-	(829,836)
Valor en libros	<u>4,940,754</u>	<u>3,351,009</u>	<u>8,291,763</u>

(1) Comprenden bodegas utilizadas para la concesión de espacios físicos a distintas compañías.

(2) Corresponde a un terreno de 145,000 m2 aproximadamente ubicado en el sector Aloag, parroquia de Machachi del Cantón Mejía. En dicho terreno se realizó la construcción de las instalaciones arriba descritas.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificios	3,449,301	5,756,368
Terrenos	<u>6,801,863</u>	<u>4,510,709</u>
	<u>10,251,164</u>	<u>10,267,077</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

ALOAGPARK S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	19,049	-
Garantías recibidas	16,773	26,197
Otros	1,480	-
	<u>37,302</u>	<u>26,197</u>

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Arriendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Comercial	Comercial	<u>946,812</u>	<u>956,472</u>
<u>Servicios pagados</u>				
Mafer Real Estate S.A.C. (2)	Grupo económico	Comercial	<u>5,438</u>	<u>37,344</u>
<u>Intereses pagados</u>				
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (3)	Controladora	Comercial	<u>133,457</u>	<u>193,250</u>

Composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mafer Real Estate S.A.C.	Controladora	Financiera	<u>-</u>	<u>591</u>
<u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mafer Real Estate S.A.C. (2)	Grupo económico	Comercial	-	24,718
Yanbal Ecuador S.A. (4)	Grupo económico	Comercial	7,023	-
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (3)	Controladora	Financiera	<u>623,668</u>	<u>574,997</u>
			<u>630,691</u>	<u>599,715</u>
<u>Cuentas por pagar - Largo plazo</u>				
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (3)	Controladora	Financiera	<u>622,550</u>	<u>1,191,973</u>

- (1) Corresponde al alquiler de las bodegas y pago de alcuotas. El 4 de enero del 2010 se firmó un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial a Yanbal Ecuador S.A. de un área total de 32,865.45 m2 (incluido construcciones, terrenos y facilidades), por el período de 5 años mismo que

ALOAGPARK S.A.

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

fue renovado durante un plazo igual. El valor por arrendamiento al 31 de diciembre del 2017 fue por US\$78,740 (2016: US\$79,706).

- (2) En el año 2015 Aloagpark S.A. suscribió un contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados, el objeto del contrato es el soporte en la administración de la Compañía y soporte en el mantenimiento de los inmuebles de la Compañía.
- (3) Comprende una operación de crédito otorgada por US\$4,450,000, para la construcción de nuevas instalaciones que están siendo utilizadas como centro de distribución de los inventarios que comercializa Yanbal Ecuador S.A. Dicho crédito fue formalizado mediante la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes el 4 de enero del 2010, a 10 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95% anual. A partir del 10 de abril del 2010, fue formalizada la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes, a 5 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%. El 11 de enero del 2011 la deuda fue reestructurada mediante la suscripción de un contrato de crédito mutuo por US\$4,027,275, a 9 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%.

Parte de los activos transferidos por el proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A. y el crédito a largo plazo firmado en un inicio entre Yanbal Ecuador S.A. y Aloagpark S.A.

La Compañía ha generado gasto por interés relacionados al préstamo mantenido con Propiedades e inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2017 este valor asciende a US\$132,324 (2016: US\$176,770).

- (4) Corresponde al reembolso por el gasto de seguridad.

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Saldo al 1 de enero del 2016	584,571	1,712,803
Pagos de préstamo	(510,389)	-
Porción corriente	520,830	(520,830)
Pago interes	(193,250)	-
Gasto interes	176,770	-
Retenciones	(3,535)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	574,997	1,191,973
Pagos de préstamo	(516,972)	-
Porción corriente	569,423	(569,423)
Pago interes	(133,457)	-
Gasto interes	132,324	-
Gasto de seguridad	7,023	-
Retenciones	(2,647)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>630,691</u>	<u>622,550</u>

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

ALOAGPARK S.A.

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

(a) Remuneraciones al personal clave de la gerencia -

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

13. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2014 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente:	148,495	105,069
Impuesto a la renta diferido:	<u>272</u>	<u>(272)</u>
	<u>148,767</u>	<u>104,797</u>

(1) Corresponde al impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la Compañía en el año 2017 y 2016.

(c) Conciliación contable 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta y participación trabajadores	<u>591,989</u>	<u>441,894</u>
Menos - Participación a trabajadores	<u>-</u>	<u>-</u>
	591,989	441,894
Menos: Otros ingresos exentos	(1,235)	-
Más: Gastos no deducibles	<u>3,229</u>	<u>35,693</u>
	593,983	477,587
Base tributaria	593,983	477,587
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>22%</u>
	<u>148,495</u>	<u>105,069</u>
Impuesto a la renta causado	<u>148,495</u>	<u>105,069</u>
Menos: Retenciones en la fuente del año	(84,652)	(89,168)
Menos: Nota de Crédito desmaterializada	(8,311)	-
Menos: Créditos tributarios años anteriores	<u>(4,326)</u>	<u>(20,227)</u>
	51,206	(4,326)
Impuesto a la renta por pagar (recuperar)	<u>51,206</u>	<u>(4,326)</u>

ALOAGPARK S.A.

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

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<u>591,989</u>	<u>441,894</u>
Tasa impositiva vigente	25%	22%
	147,997	97,217
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>498</u>	<u>7,852</u>
Impuesto a la renta	<u>148,495</u>	<u>105,069</u>
Tasa efectiva	25%	24%

(d) 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.

ALOAGPARK S.A.

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

- 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 espera impactos relevantes para el siguiente año.

(e) 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 US\$ 15,000,000 (Anexo e informe o US\$3,000,000 solo 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 siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma, considerando que la tasa activa de préstamos entre relacionadas es la de mercado.

14. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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 de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas

ALOAGPARK S.A.

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

acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación.

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

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) 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 la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16. INGRESOS POR SERVICIOS

En la actualidad Aloagpark S.A. de dedica al arriendo de terrenos y bodegas de su propiedad, mediante la fecha de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos	<u>1,056,971</u>	<u>1,114,367</u>

ALOAGPARK S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****17. GASTOS DE OPERACIÓN**

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguridad y vigilancia	75,242	73,747
Honorarios y asesorías	101,698	264,623
Impuestos y contribuciones	49,314	69,120
Mantenimientos y reparaciones	97,726	34,190
Seguros	10,050	13,332
Otros gastos	26,150	81,173
	<u>360,180</u>	<u>536,185</u>

18. OTROS INGRESOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alicuotas	127,222	130,075
Mantenimiento	1,896	948
Otros	-	710
	<u>129,118</u>	<u>131,733</u>

19. INGRESOS FINANCIEROS

Corresponde al interés ganado en la póliza de fiel cumplimiento suscrita con Seguros Equinoccial.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimientos Financieros	<u>2,833</u>	<u>13,179</u>

20. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de alquiler vigentes:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Centro de distribución Bodegas	78,740	31/12/2017	Ninguna
Corporación Ecuatoriana de Alimentos	Centro de distribución Bodegas B1/B2/B3 - A1/A2/A3	23,084	31/12/2017	Ninguna
Etanoles del Magdalena ETALMAG S.A.	Centro de distribución Bodegas B4	1,575	31/12/2017	Ninguna

ALOAGPARK S.A.

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

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

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

* * * *