

**SALELGI S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2014

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Salelgi S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Salelgi S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Salelgi S.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 15 de abril del 2014, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



## Opinión

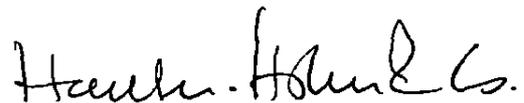
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Salelgi S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

## Asuntos de énfasis

7. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros de Salelgi S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.
8. El Informe de Cumplimiento Tributario de Salelgi S.A. al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 11, 2015

  
Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923

  
Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC.RNAE - 003



SALELGI S.A.

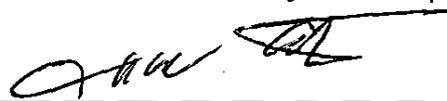
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		68,655	24,108
Cuentas por cobrar		17,885	3,542
Inventarios	5	300,034	0
Partes relacionadas	6	542,133	379,959
Impuestos por cobrar		29,406	29,162
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	300,664	293,886
Total activo corriente		<u>1,258,777</u>	<u>730,657</u>
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	592,490	823,011
Propiedad, planta y equipos, neto		0	1,001
Inversiones permanentes	8	1,562,875	1,567,807
Derechos fiduciarios	9	<u>2,662,978</u>	<u>3,015,957</u>
Total activos		<u>6,077,120</u>	<u>6,138,433</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación financiera	10	601,189	1,680,700
Cuentas por pagar		95,757	40,141
Partes relacionadas	6	1,924,195	763,664
Gastos acumulados		18,480	47,523
Impuestos por pagar		8,622	6,501
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	37,355	0
Total pasivo corriente		<u>2,685,598</u>	<u>2,538,529</u>
Depósitos en garantía		6,000	0
Partes relacionadas	6	2,031,769	2,115,522
Ingresos diferidos	11	197,638	297,639
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	0	31,209
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	800	800
Reserva legal	14	400	400
Resultados acumulados	14	1,154,915	1,154,334
Total patrimonio		<u>1,156,115</u>	<u>1,155,534</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6,077,120</u>	<u>6,138,433</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
María A. Plas Aveiga  
Contadora

SALELGI S.A.

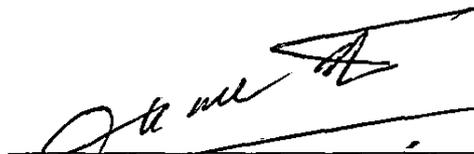
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias	15	795,418	859,303
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(495,402)	(509,596)
Gastos de ventas		(178,954)	(207,684)
Gastos financieros		<u>(126,796)</u>	<u>(8,768)</u>
Total gastos		<u>(801,152)</u>	<u>(726,048)</u>
Otros ingresos, neto		39,758	95,508
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		34,024	228,763
Participación a trabajadores	13	(5,103)	(34,314)
Impuesto a las ganancias	13	<u>(28,340)</u>	<u>(22,534)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>581</u>	<u>171,915</u>
Utilidad por acción básica		0.73	215

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
María A. Plas Aveiga  
Contadora

SALELGI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>				<u>Total</u>
			<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total de resultados acumulados</u>	
Saldos a diciembre 31, 2012	800	0	(2,244)	663,263	321,800	982,819	983,619
Apropiación de reserva		400			(400)	(400)	0
Transferencia a resultados acumulados				321,400	(321,400)	0	0
Utilidad neta del ejercicio					171,915	171,915	171,915
Saldos a diciembre 31, 2013	800	400	(2,244)	984,663	171,915	1,154,334	1,155,534
Transferencia a resultados acumulados				164,472	(164,472)	0	0
Utilidad neta del ejercicio					581	581	581
Saldos a diciembre 31, 2014	800	400	(2,244)	1,149,135	8,024	1,154,915	1,156,115

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva-Cárdenas  
 Gerente General

  
María A. Pizarro-Aveiga  
 Contadora

SALELGI S.A.

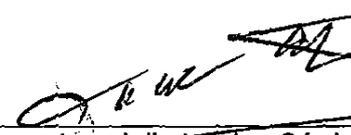
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	581	171,915
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	1,001	2,701
Amortización	183,633	147,668
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	33,443	56,848
Obligaciones por beneficios a los empleados	12,309	7,712
Ingresos diferidos	(50,000)	(50,000)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	18,642	22,838
Inventarios	(300,034)	0
Cuentas por pagar y otros	1,133,958	660,422
Gastos acumulados	0	(59,464)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>1,033,533</u>	<u>960,640</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición y/o venta de propiedad, planta y equipos, neto	0	5,840
Inversiones a largo plazo	(37,633)	(528,548)
Derechos fiduciarios	212,178	(2,284,743)
Adquisición de inversiones en acciones	(267)	0
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	<u>174,278</u>	<u>(2,807,451)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones financieras	(1,079,511)	1,680,700
Partes relacionadas	(83,753)	(764,124)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	<u>(1,163,264)</u>	<u>916,576</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	44,547	(930,235)
Efectivo al comienzo del año	24,108	954,343
Efectivo al final del año	68,655	24,108

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
María A. Rivas Aveiga  
Contadora

SALELGI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

SALELGI S.A. se constituyó el 12 de diciembre del 2001 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 02-G-IJ-0000127, con fecha 15 de enero del 2002.

La actividad principal de la Compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Para la adquisición de sus objetos, podrá adquirir inmuebles, papeles fiduciarios, acciones o participaciones en otras compañías o participar de nuevas sociedades, ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por las leyes ecuatorianas.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 3 de febrero del 2014.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

d) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

e) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- *Ingresos por inversiones.- Corresponden a las utilidades que se generan del Fideicomiso La Piazza.*
- *Ingresos por concesiones.- Corresponden al reconocimiento de los locales concesionados en los distintos centros comerciales.*
- *Ingresos anticipados.- Son ingresos recibidos cuya prestación del servicio no ha sido totalmente devengado, y que se van a devengar de acuerdo al plazo estipulado en los contratos. Este ingreso comprende la concesión pagada por anticipado del local ubicado en el C.C. La Piazza.*

### 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

### 5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014, los inventarios incluyen terreno por US\$300,034 (2013: US\$0).

### 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Promoart S.A.	148,759	160,000
Fawne S.A.	120,847	110,847
Gesinec S.A.	127,313	109,000
Hufersa S.A.	0	112
Fideicomiso La Piazza (1)	145,214	0
	<u>542,133</u>	<u>379,959</u>

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Constructora Conalba S.A.	1,908,592	0	582,832	0
Tecnicentro Autoclean C.A.	0	0	120,000	0
Krause Negocios S.A.	0	0	45,000	0
P.C.E. S.A.	15,603	0	15,832	0
Cheswick Business Limited (1)	0	2,031,769	0	2,115,522
	<u>1,924,195</u>	<u>2,031,769</u>	<u>763,664</u>	<u>2,115,522</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, comprende el saldo por cancelar de periodos anteriores, provenientes de una restructuración de pasivos, por la compra de cartera de los clientes que conforman: el Fideicomiso Arenas y del Conjunto Residencial Marenas, así como fondos recibidos para la adquisición de un bien inmueble, reflejado como inventario para la venta.

Durante el 2014, la principal transacción con partes relacionadas corresponde a:

Administración 2,512,805

## 7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de otras cuentas y documentos por cobrar en el corto y largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Fideicomiso La Piazza (1)	0	579,646	0	808,819
Arenas	0	12,844	0	14,192
Inmobiliaria Gavich S.A.	290,565	0	206,839	0
Anticipo a contratistas	1,291	0	73,920	0
Empleados	5,594	0	11,509	0
Marenas	0	0	569	0
Otros	3,214	0	1,049	0
	<u>300,664</u>	<u>592,490</u>	<u>293,886</u>	<u>823,011</u>

- (1) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Fideicomisos.

## 8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las inversiones permanentes incluyen lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Centro Comercial La Piazza (1)	513,560	617,136
Centro Empresarial III (2)	316,911	524,445
Centro Empresarial II (2)	474,891	347,416
Terreno San José	77,730	77,730
Terminal Pascuales Pronepri (3)	37,635	0
Isla Mocolí (4)	140,801	0
Inversiones en acciones	1,347	1,080
	<u>1,562,875</u>	<u>1,567,807</u>

- (1) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Fideicomisos.

- (2) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Convenios.

- (3) Con fecha 11 de noviembre del 2014, se realizó aporte para el desarrollo de un proyecto en la vía Terminal – Pascuales por un valor de US\$37,635, a Pronepri, de la cual la Compañía posee el 33% de acciones.

- (4) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a terrenos destinados para el desarrollo del Proyecto Isla Mocolí.

## 9. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los derechos fiduciarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso La Piazza Machala (1)	1,717,126	1,717,126
Fideicomiso La Piazza Ceibos (1)	549,685	549,685
Fideicomiso La Piazza Samborondón (1)	394,538	614,752
Fideicomiso Nimbus (2)	0	132,639
Fideicomiso Arenas (3)	1,629	1,755
	<u>2,662,978</u>	<u>3,015,957</u>

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS, Fideicomisos.

(2) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a los derechos del Fideicomiso NIMBUS que realiza la compañía MALEXA a favor de SALELGI S.A

(3) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde al saldo por cobrar de la cartera a diciembre del 2010.

## 10. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la obligación financiera incluye lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Banco Pichincha C.A.</u> Préstamo con tasa de interés del 8.92%, con vencimiento al 23 de enero del 2015	<u>601,189</u>	<u>1,680,700</u>
	<u>601,189</u>	<u>1,680,700</u>

## 11. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los ingresos diferidos se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Concesión de local (1)	<u>197,638</u>	<u>297,639</u>
	<u>197,638</u>	<u>297,639</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde al saldo del valor anticipado por Eticfarm S.A., ver Nota 15. COMPROMISOS, Concesiones.

## 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por la Sociedad Actuarial Arroba Internacional SAAI, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	12,964	12,271	25,235
Provisión del año	4,809	2,903	7,712
Pagos efectuados	0	(1,738)	(1,738)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	17,773	13,436	31,209
Provisión del año	4,412	7,896	12,308
Pagos efectuados	0	(6,162)	(6,162)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>22,185</u>	<u>15,170</u>	<u>37,355</u>

### 13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	34,024	228,763
Participación a trabajadores	(5,104)	(34,314)
Ingresos exentos	(394,137)	(564,113)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	103,575	103,575
Participación a trabajadores para generar ingresos exentos	43,584	69,081
Gastos no deducibles	9,529	7,894
Utilidad gravable	<u>(208,529)</u>	<u>(189,114)</u>
Anticipo mínimo	28,340	22,534

### 14. PATRIMONIO

#### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

#### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

## Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

### 15. COMPROMISOS

#### a) Fideicomisos

##### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza"

###### i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 26 de noviembre del 2003, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza", siendo Inmobiliaria Gavich S.A. la constituyente promotora, Salelgi S.A. la constituyente promotora - inversionista, Constructora Conalba S.A. la constructora, y Banco Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria. El presente fideicomiso tendrá una duración de 16 años.

Mediante escritura pública celebrada el 21 de junio del 2013, se reconoce el cambio de razón social de la fiduciaria y la fusión por absorción de la misma por parte de ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El objeto del fideicomiso es que éste sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza", el cual incluye oficinas, locales y parquesos.

Para alcanzar el objeto del fideicomiso, la constituyente promotora aporta dos lotes de terreno ubicados en la vía a Samborondón, y Salelgi S.A. aporta los estudios técnicos del proyecto, así como la inversión para la construcción.

Por el aporte de cada una, Inmobiliaria Gavich S.A. y Salelgi S.A. recibirán mensualmente el 25% y 75% de las utilidades netas del fideicomiso, respectivamente. Adicionalmente, Inmobiliaria Gavich S.A. recibirá dos locales comerciales a título de comodato precario, por el plazo de 15 años, y Salelgi S.A. recibirá un local comercial en las mismas condiciones.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido el 75% de las utilidades netas del fideicomiso como ingresos por un monto de US\$394,137, quedando un saldo por cobrar por US\$394,537. Adicionalmente, ha reconocido como ingresos por concesión del local comercial durante el 2014 US\$13,704, ver literal c) Concesiones, Gian Paolo Valero Boschetti / "Centro Comercial La Piazza".

###### ii) Pagaré y saldo de la inversión

De acuerdo a reforma de contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil "La Piazza", celebrado el 14 de agosto del 2006, se resolvió que el saldo inicial de la inversión de US\$2,645,577, sea pagado directamente por el Fideicomiso Mercantil

La Piazza mediante suscripción de documentos de crédito a favor de la compañía Salelgi S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de ciento sesenta y cinco meses (165), reduciendo la inversión a US\$911,653.

Mediante escritura pública celebrada el 1 de julio del 2009, se acuerda la novación del pagaré al 30 de junio del 2009 por el monto de US\$1,665,203, y que el saldo no reconocido a esa fecha por US\$611,597 forme parte del patrimonio autónomo del fideicomiso.

Al 31 diciembre del 2014, el saldo del documento por cobrar asciende a US\$724,386. Adicionalmente, la Compañía ha amortizado durante el 2014 US\$103,575 del monto invertido por el plazo del fideicomiso, reflejando como saldo de la inversión US\$513,560.

#### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Piazza Los Ceibos"

##### i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 3 de abril del 2006, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Piazza Los Ceibos", siendo Inmobiliaria Isabel Mercedes ISAMER S.A. la constituyente, Netran S.A. la beneficiaria, y Banco Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria. El presente fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad sin exceder el plazo máximo establecido por la Ley.

El objeto del fideicomiso es que éste sirva como medio para la administración de bienes inmuebles.

Para alcanzar el objeto del fideicomiso, la constituyente aporta un lote de terreno ubicado entre los km. 6 y 7 de la carretera Guayaquil - Salinas, y Netran S.A. se encarga del custodio, protección, mantenimiento y cuidado del bien hasta la terminación del presente fideicomiso.

La parte beneficiaria recibirá de manera mensual el producto de la administración prudente y eficiente de las inversiones inmobiliarias y explotación de los bienes de acuerdo a la naturaleza y a la finalidad de los mismos.

El 20 de julio del 2007, mediante escritura pública se sustituye a la fiduciaria actual en la administración del fideicomiso por la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiduciaria del Ecuador". Adicionalmente, se modificó el objeto del fideicomiso, indicándose que se desarrollará un proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza Los Ceibos"; razón por la cual, se incorporan como constituyentes adherentes y beneficiarios, Salelgi S.A. y el Sr. Federico Zenck, a efectos de participar en la construcción, desarrollo, promoción y distribución de beneficios del proyecto inmobiliario.

Al 31 de diciembre del 2014, el monto invertido por la Compañía en el proyecto asciende a US\$549,685.

##### ii) Cesión de derechos y obligaciones

Mediante escritura pública celebrada el 11 de diciembre del 2009, la Junta del fideicomiso aprueba que Salelgi S.A. en su calidad de beneficiario y promotor inversionista del proyecto inmobiliario "Centro Comercial La Piazza Los Ceibos" ceda el 100% de sus derechos y obligaciones a la Constructora Conalba S.A., de

manera tal, que se desvincule de la relación jurídica contractual para con la fiduciaria.

#### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza Machala"

##### i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 9 de diciembre del 2009, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza Machala", siendo los cónyuges Marcelo Herrera y Lilia Flores la parte constituyente promotora, Salelgi S.A. la constituyente promotora - inversionista, y Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria. El presente fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad sin exceder el plazo máximo establecido por la Ley.

El objeto del fideicomiso es que éste sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza Machala".

Para alcanzar el objeto del fideicomiso, la parte constituyente promotora aporta un solar ubicado en la Av. Paquisha, Vía Machala - Pasaje, y Salelgi S.A. aporta la inversión y promoción para la construcción del proyecto.

Por el aporte de cada una, los cónyuges y Salelgi S.A. recibirán 2,590 y 1,850 metros cuadrados, respectivamente, de área útil de locales comerciales y sus correspondientes alícuotas de condominio sobre el terreno y demás bienes de uso común. Adicionalmente, Salelgi S.A. se beneficiará de los frutos civiles, rendimientos, y demás ingresos que se produjeran respecto de 1,800 metros cuadrados.

Al 31 de diciembre del 2014, el monto invertido por la Compañía en el proyecto asciende a US\$1,717,126.

##### b) Convenios

#### Convenio Innominado Centro Empresarial II

Con fecha 6 de octubre del 2009, se celebra convenio innominado entre las empresas Expoguayaquil S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones de la "Terminal Simón Bolívar", Salelgi S.A., en calidad de inversionista beneficiaria, y Constructora Conalba S.A. en calidad de constructora. El presente convenio tendrá una duración de 15 años, salvo culminación anticipada de la concesión otorgada a Expoguayaquil S.A. En caso de terminar el convenio antes del décimo año, Salelgi S.A. tendrá derecho a exigir la restitución de los valores invertidos.

El objeto del convenio es la remodelación y mejora de 1.100 metros cuadrados (Centro Empresarial II), adecuándola para formar espacios para oficinas o locales comerciales de todo tipo, con 33 parqueos.

Para alcanzar el objeto, Salelgi S.A. invertirá US\$482,163 en la remodelación y mejora; y, Expoguayaquil S.A., entregará a Salelgi S.A. el área en mención.

Por el aporte de cada una, Expoguayaquil S.A. y Salelgi S.A. recibirán el 25% y 75% de los ingresos que se perciban por la explotación comercial del "Centro Empresarial II", respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha amortizado US\$30,505 del valor invertido por el plazo del convenio, reflejando como saldo de la inversión US\$316,911.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos y gastos por concesión de los locales comerciales la suma de US\$148,846 y US\$42,024, respectivamente.

#### Convenio Innominado Centro Empresarial III

Con fecha 24 de septiembre del 2012, se celebra convenio innominado entre las empresas Expoguayaquil S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones de la "Terminal Simón Bolívar", Salelgi S.A., en calidad de inversionista beneficiaria, y Constructora Conalba S.A. en calidad de constructora. El presente convenio tendrá una duración de 15 años máximo, salvo culminación anticipada de la concesión otorgada a Expoguayaquil S.A. En caso de terminar el convenio antes del décimo año, Salelgi S.A. tendrá derecho a exigir la restitución de los valores invertidos.

El objeto del convenio es la remodelación y mejora de 1.065 metros cuadrados (Centro Empresarial III), adecuándola para formar espacios para oficinas.

Para alcanzar el objeto, Salelgi S.A. invertirá US\$479,315 en la remodelación y mejora; y, Expoguayaquil S.A., entregará a Salelgi S.A. el área en mención.

Por el aporte de cada una, Expoguayaquil S.A. y Salelgi S.A. recibirán el 25% y 75% de los ingresos que se perciban por la explotación comercial del "Centro Empresarial III", respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha amortizado US\$49,554 del valor invertido por el plazo de 11 años, reflejando como saldo de la inversión US\$474,891.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos y gastos por concesión de los locales comerciales la suma de US\$141,567 y US\$38,832, respectivamente.

#### c) Concesiones

##### Alicorp Ecuador S.A. – Vitapro Ecuador Cía. Ltda. / Centro Empresarial II

###### i) Contrato de concesión

Con fecha 11 de septiembre del 2009, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Alicorp Ecuador S.A. un local de 800 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades. El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$10 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del Gobierno de los Estados Unidos de América para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

ii) Autorización a Salelgi S.A.

En la cláusula quinta, número 5.3., segundo párrafo, del Convenio innominado de fecha 6 de octubre del 2009, las partes de dicho contrato reconocieron y declararon su conformidad con el Contrato de concesión de fecha 11 de septiembre del 2009, comprometiéndose Expoguayaquil S.A. a comunicar a Alicorp Ecuador S.A. la autorización que ha dado a Salelgi S.A. para el cobro del precio pactado.

Expoguayaquil S.A., ha solicitado a Alicorp Ecuador S.A. que pague directamente a Salelgi S.A. el precio de la concesión.

Expoguayaquil S.A., facturará a Salelgi S.A. el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Alicorp Ecuador S.A. y Vitapro Ecuador Cía. Ltda. la suma de US\$60,177 y US\$43,166, respectivamente.

iii) Cesión de uso de espacio entre Alicorp Ecuador S.A. y Vitapro Ecuador Cía. Ltda.

Con fecha 1 de agosto del 2014, Vitapro Ecuador Cía. Ltda. solicita a Salelgi S.A. que emita las facturas correspondientes al precio de la concesión o cualquier otro rubro estipulado en los contratos y convenios celebrados, a su nombre, considerando que ha asumido las obligaciones contraídas por Alicorp Ecuador S.A. en el contrato de concesión mercantil de fecha 6 de octubre del 2009, según el "Acta de mutuo acuerdo por cesión de derechos y obligaciones de los contratos de concesión mercantil y anexos firmados por Expoguayaquil S.A., y Alicorp Ecuador S.A. en favor de Vitapro Ecuador Cía. Ltda."

Ecuafarmacias & Asociados S.A. / Centro Empresarial II

i) Contrato de concesión

Con fecha 22 de enero del 2009, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Ecuafarmacias & Asociados S.A. un local de 300 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de éste lo utilice para las actividades y servicio que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia el 1 de marzo del 2010.

Los precios de concesión mensual serán: a) marzo del 2010 a marzo del 2011 US\$3,000; b) marzo del 2011 a marzo del 2012 US\$3,300; c) marzo del 2013 a marzo del 2014 US\$3,708; y, d) marzo del 2014 a marzo del 2015 US\$3,820.

ii) Autorización a Salelgi S.A.

Expoguayaquil S.A. se encargará de comunicar a Ecuafarmacias & Asociados S.A. la autorización que ha dado a Salelgi S.A. para el cobro del precio pactado.

Expoguayaquil S.A., ha solicitado a Ecuafarmacias & Asociados S.A. que pague directamente a Salelgi S.A. el precio de la concesión.

Expoguayaquil S.A., facturará a Salelgi S.A. el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Ecuafarmacias & Asociados S.A. la suma de US\$45,504.

Primax Comercial del Ecuador S.A. / Centro Empresarial III

i) Contrato de concesión

Con fecha 1 de septiembre del 2012, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Primax Comercial del Ecuador S.A. un local de 800 metros cuadrados en el Centro Empresarial III, con la finalidad de éste lo utilice para las actividades y servicio que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$11 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual reportada oficialmente por el Banco Central del Ecuador para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

ii) Autorización a Salelgi S.A.

En la cláusula quinta, número 5.3., segundo párrafo, del Convenio innominado de fecha 24 de septiembre del 2012, las partes de dicho contrato reconocieron y declararon su conformidad con el Contrato de concesión de fecha 1 de septiembre del 2012, comprometiéndose Expoguayaquil S.A. a comunicar a Primax Comercial del Ecuador S.A. la autorización que ha dado a Salelgi S.A. para el cobro del precio pactado.

Expoguayaquil S.A., ha solicitado a Primax Comercial del Ecuador S.A. que pague directamente a Salelgi S.A. el precio de la concesión.

Expoguayaquil S.A., facturará a Salelgi S.A. el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Primax Comercial del Ecuador S.A. la suma de US\$141,567.

Gian Paolo Valero Boschetti / "Centro Comercial La Piazza"

i) Contrato de concesión

Con fecha 26 de junio del 2009, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, el Fideicomiso Mercantil "La Piazza" otorga al Sr. Gian Paolo Valero Boschetti el local No.19B con una superficie de 60 metros cuadrados en el Centro Comercial La Piazza, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicio que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración de 10 años, y su vigencia efectiva se inicia el 1 de julio del 2009.

El Sr. Gian Valero se obliga a pagar a Salelgi S.A., por concepto de valor mensual de concesión del local comercial la suma de US\$1,000. A partir del primer año calendario desde la fecha de iniciación del plazo de la presente concesión, el valor mensual de concesión del local comercial asignado por el presente contrato tendrá el reajuste siguiente: No podrá ser menor al 3% anual ni mayor al 6% anual, en función a la fórmula de 0.4 de la tasa pasiva promedio referencial publicada por el Banco Central de Ecuador a esa fecha, más el 0.4 del índice inflacionario anual ecuatoriano y 0.2 del índice inflacionario anual de los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión al Sr. Gian Paolo Valero Boschetti la suma de US\$13,704.

Eticfarm S.A. / "Centro Comercial La Piazza"

Con fecha 28 de mayo del 2004, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, el Fideicomiso Mercantil "La Piazza" otorga a Eticfarm S.A. el local No.1 con una superficie de 60 metros cuadrados en el Centro Comercial La Piazza, con la finalidad de éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades. El presente contrato tendrá una duración de 15 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El valor único de concesión asciende a US\$750,000.

El fideicomiso autoriza expresamente a Salelgi S.A. para que realice la facturación a Eticfarm S.A.

Durante el 2014, la Compañía ha devengado como ingresos por concesión a Eticfarm S.A. US\$50,000, dejando un saldo por devengar de US\$247,638.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 11, 2015) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

# Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez González,  
Parque Empresarial Colón  
Edificio Colomcorp, Piso 2  
PBX: (593-4) 213 - 6355  
www.hansen-holm.com  
Guayaquil - Ecuador

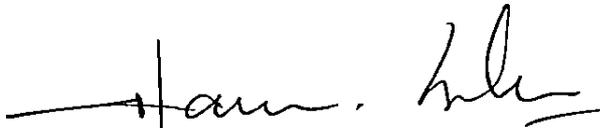
Julio 30, 2015  
GYE2740715

Señor  
Intendente de Compañías  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**  
Pichincha y Aguirre  
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **SALELGI S.A.**, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2014, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 107262.

Atentamente,

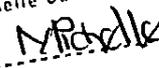


p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
Dr. Mario A. Hansen-Holm, Ph. D.  
Gerente

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
RECIBIDO

HORA:  
11 AGO 2015 16:15

Receptor: Michelle Calderon Palacios

Firma: 

RECIBIDO  
31 JUL 2015

Srita. Viviana Montalvan Ch.  
C.A.U. - GYE



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
CORRESPONSAL DE MAZARS



C. Robles

Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visitenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

31/JUL/2015 13:06:44

Usu: omontaivan



*[Handwritten signature]*

Remitente: No. Trámite: 29843 - 0  
DR MARIO HANSEN -

Expediente: 107262

RUC: 0992233990001

Razón social:

SALELGI S.A.

SubTipo tramite:  
CERTIFICACIONES HISTORIA  
SOCIETARIA

Asunto:  
REMITE INFORME DE AUDITORIA