



INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Índice a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

| <u>Índice</u> | <u>Páginas No.</u> |
|---|--------------------|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 |
| Estado de Situación Financiera | 3 |
| Estado de Resultado Integral | 4 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio | 5 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 6 |
| Notas a los Estados Financieros | 7 |

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes
- Compañía - Inmobiliaria Alster S. A.



Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Inmobiliaria Alster S. A.** los que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes y por la estructura de control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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



Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Inmobiliaria Alster S. A.**, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes.


KRESTON AS ECUADOR
SC-RNAE No. 643

Quito, 26 de marzo del 2015


Felipe Sánchez M.
Representante Legal



Av. Amazonas 31-23 y Azuay Edificio Copladi, Tercer piso Casilla 17-17-386 Quito- Ecuador
Phone +593 2 2279358 * +593 2 2255928



Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahím Isaías, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil- Ecuador
Phone + 593 4 2687397*+ 593 4 268831

www.krestonecuador.com

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Situación Financiera

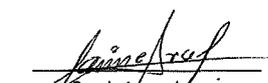
Al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | | 2014 | 2013 |
|---|--------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVO | Notas | | |
| Activos Corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | | 22,127 | 21,790 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 5 | 72,980 | 187,919 |
| Activos por impuestos corrientes | 8 | <u>4,993</u> | <u>4,613</u> |
| Total activos corrientes | | <u>100,100</u> | <u>214,322</u> |
| Activos no corrientes: | | | |
| Propiedades y mobiliario | 6 | 818,152 | 574,523 |
| Cuentas por cobrar - partes relacionadas | 4 | 218,000 | 330,000 |
| Otros activos | | <u>376</u> | <u>376</u> |
| Total activos no corrientes | | <u>1,036,528</u> | <u>904,899</u> |
| TOTAL | | <u><u>1,136,628</u></u> | <u><u>1,119,221</u></u> |
| PASIVOS | | | |
| Pasivos Corrientes: | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | | 1,950 | 11,244 |
| Cuentas por pagar - accionistas | 7 | 240,000 | 240,000 |
| Pasivo por impuestos corrientes | 8 | 2,903 | 6,027 |
| Obligaciones acumuladas | | <u>5,799</u> | <u>242</u> |
| Total pasivos | | <u>250,652</u> | <u>257,513</u> |
| PATRIMONIO NETO: | | | |
| Capital social | 9 | 785,000 | 785,000 |
| Reserva Legal | | 23,864 | 14,675 |
| Resultados acumulados | | <u>77,112</u> | <u>62,033</u> |
| Total patrimonio | | <u>885,976</u> | <u>861,708</u> |
| TOTAL | | <u><u>1,136,628</u></u> | <u><u>1,119,221</u></u> |



Sra. Susana Alarcón
Gerente General



Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

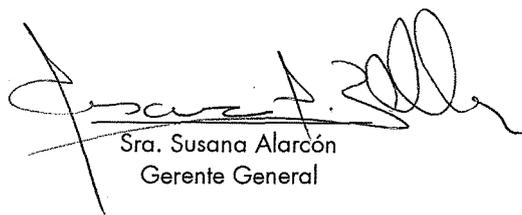
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
| | Notas | | |
| Ingresos | 9 | 82,290 | 208,898 |
| Gastos de ventas y administración | 10 | (51,013) | (122,108) |
| Gastos financieros | | <u>(67)</u> | <u>(53)</u> |
| Utilidad antes de impuestos | | 31,210 | 86,737 |
| Impuesto a la renta | 7 | <u>(6,942)</u> | <u>(19,113)</u> |
| Utilidad antes de impuestos | | <u><u>24,268</u></u> | <u><u>67,624</u></u> |


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

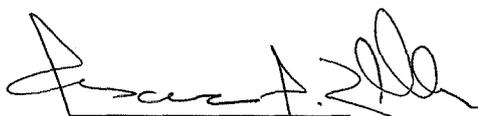
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio, neto

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u> |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| Saldos al 31 de diciembre 2012 | 785,000 | 14,675 | (5,591) | 794,084 |
| Utilidad neta | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>67,624</u> | <u>67,624</u> |
| Saldos al 31 de diciembre 2013 | 785,000 | 14,675 | 62,033 | 861,708 |
| Utilidad neta | | | 24,268 | 24,268 |
| Transferencia reserva legal 2013 | | 2,427 | (2,427) | - |
| Transferencia reserva legal 2014 | <u>-</u> | <u>6,762</u> | <u>(6,762)</u> | <u>-</u> |
| Saldos al 31 de diciembre 2014 | <u>785,000</u> | <u>23,864</u> | <u>77,112</u> | <u>885,976</u> |


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

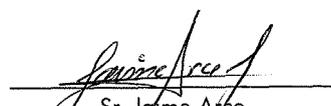
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | 2014 | 2013 |
|---|------------------|------------------|
| Flujos de efectivo por las actividades de operación: | | |
| Efectivo recibido de clientes y otros | 196,849 | 176,123 |
| Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros | (38,558) | 44,496 |
| Intereses y comisiones pagadas | (67) | (53) |
| Impuestos a la renta pagado | <u>(9,682)</u> | <u>(5,310)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | <u>148,542</u> | <u>215,256</u> |
| Flujos de efectivo en las actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades y mobiliario | (260,205) | (454,439) |
| Pago de préstamos relacionadas | 112,000 | - |
| Precio de venta de otros activos | <u>-</u> | <u>50,000</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | <u>(148,205)</u> | <u>(404,439)</u> |
| Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento: | | |
| Incremento Préstamos y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | <u>-</u> | <u>200,000</u> |
| Aumento neto del efectivo y equivalentes del efectivo durante el año | 337 | 10,817 |
| Saldos al inicio del año | <u>21,790</u> | <u>10,973</u> |
| Saldos al final del año | <u>22,127</u> | <u>21,790</u> |


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información General

INMOBILIARIA ALSTER S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 27 de marzo de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio del mismo año. El objeto social de la Compañía consiste principalmente en la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de toda clase bienes inmuebles urbanos y rurales, incluidos fábricas e instalaciones industriales, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para alquiler.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía se encuentra dedicada al arrendamiento de un bien inmueble en la Latacunga.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía cuenta con un empleado, sin embargo durante el año 2013 el empleado esta de calidad de representante legal.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

a) Base de Preparación –

i) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de Inmobiliaria Alster S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

b) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

c) **Propiedades y Mobiliario** -

El registro contable es realizado como sigue:

i) **Reconocimiento y medida**

Las partidas de propiedad y mobiliario se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, y mobiliario comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

ii) **Modelo del Costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y mobiliario son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii) **Depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y mobiliario se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

| Activos | Años de Vida Útil, estimados |
|-------------------|------------------------------|
| Instalaciones | 10 |
| Muebles y enseres | 10 |

d) **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- ii. **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
 - iii. **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.
 - e) **Beneficios a empleados** - Los beneficios a empleados representan básicamente los siguiente:
 - i. **Beneficios Sociales y otros Beneficios a Corto Plazo**

Los beneficios a empleados representan Los derechos del personal por beneficios sociales y otros beneficios a corto plazo se registran cuando se devengan.
 - ii. **Participación a trabajadores en las Utilidades.**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
 - f) **Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
 - g) **Inversiones en Acciones** - En esta categoría se incluye las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un periodo de tiempo indefinido.

Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio no pueda ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.
 - h) **Reconocimiento de Ingresos** - Los ingresos de las actividades ordinarias y servicios se reconocen en la medida que se probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos.
-

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- i) **Reconocimiento de los Gastos de Operación** - Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.
- ii) **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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

La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- iv) **Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de los activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- m) **Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. Estimaciones y Juicios Contables

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Dichas estimaciones se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas; sin embargo los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estimación de vidas útiles de propiedades y mobiliario - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la (Nota 2 - c).

4. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

- En el 2010, la Compañía entregó valores como capital de trabajo por US\$330,000 a Provefrut S. A. con vencimiento de 10 años plazo y devenga una tasa de interés del 9% anual. Los intereses generados durante el 2014 fueron de aproximadamente US\$27,000 (US\$32,700 en el 2013).
- La Compañía arrienda parqueaderos, el ingreso por éste servicio ascendió en el 2013 a US\$4,983.

Compensaciones al Personal Directivo clave y Administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Las remuneraciones a dichos niveles por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 ascendieron a US\$4,018 y US\$3,539, respectivamente.

Un detalle de los saldos con compañías relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas es el siguiente:

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|---|---------------------------|----------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Estados de situación financiera: | | |
| Activos: | | |
| Cuentas por cobrar comerciales (nota 5) | | |
| Locales: (1) | | |
| Provefrut S. A. - Ecuador | <u>-</u> | <u>12,977</u> |
| Otras cuentas por cobrar | | |
| Francisco Correa Peñaherrera | <u>72,980</u> | <u>72,980</u> |
| Préstamo por cobrar a largo plazo: | | |
| Provefrut S.A. - Ecuador (2) | <u>218,000</u> | <u>330,000</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses.

(2) Comprende el préstamo por cobrar a Provefrut S. A. que devenga una tasa de interés del 9% anual con vencimiento hasta el 2023.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2014 | 2013 |
| Comerciales - locales | | |
| Compañías relacionadas (nota 4) | 72,980 | 12,977 |
| Otras cuentas por cobrar relacionadas (nota 4) | 72,980 | 72,980 |
| Terceros | <u>72,980</u> | <u>101,962</u> |
| Total | <u>72,980</u> | <u>187,919</u> |

6. Propiedades y mobiliario

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

| | 2014 | 2013 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Costo o valuación | 1,024,617 | 764,412 |
| Depreciación acumulada | <u>(206,465)</u> | <u>(189,889)</u> |
| Total | <u>818,152</u> | <u>574,523</u> |
| Clasificación: | | |
| Terrenos | 31,394 | 31,394 |
| Obras en curso | 662,134 | 421,833 |
| Edificios e Instalaciones | 97,243 | 83,111 |
| Maquinaria y equipo | <u>27,381</u> | <u>38,185</u> |
| Total | <u>818,152</u> | <u>574,523</u> |

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

| | Saldos al | | | Saldos al | | |
|---------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 31-dic-12 | Adiciones | Bajas | 31-dic-13 | Adiciones | 31-dic-14 |
| No depreciable: | | | | | | |
| Terrenos | 45,063 | - | (13,669) | 31,394 | - | 31,394 |
| Obras en curso | 112,558 | 421,833 | (112,558) | 421,833 | 240,301 | 662,134 |
| | <u>157,621</u> | <u>421,833</u> | <u>(126,227)</u> | <u>453,227</u> | <u>240,301</u> | <u>693,528</u> |
| Depreciable: | | | | | | |
| Edificios e Instalaciones | 193,579 | 32,606 | - | 226,185 | 19,904 | 246,089 |
| Muebles y Enseres | 85,000 | - | - | 85,000 | - | 85,000 |
| | <u>278,579</u> | <u>32,606</u> | <u>-</u> | <u>311,185</u> | <u>19,904</u> | <u>331,089</u> |
| Total | <u>436,200</u> | <u>454,439</u> | <u>(126,227)</u> | <u>764,412</u> | <u>260,205</u> | <u>1,024,617</u> |
| | | | | | | |
| Edificios e Instalaciones | (112,395) | (30,679) | - | (143,074) | (5,772) | (148,846) |
| Muebles y Enseres | (36,012) | (10,803) | - | (46,815) | (10,804) | (57,619) |
| Total | <u>(148,407)</u> | <u>(41,482)</u> | <u>-</u> | <u>(189,889)</u> | <u>(16,576)</u> | <u>(206,465)</u> |
| | | | | | | |
| Total, neto | <u>287,793</u> | <u>412,957</u> | <u>(126,227)</u> | <u>574,523</u> | <u>243,629</u> | <u>818,152</u> |

7. Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por pagar - accionistas se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados a la Compañía para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

8. Impuestos

Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------------------|--------------------|--------------|
| | 2014 | 2013 |
| Activos por impuestos corrientes | | |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA | <u>4,993</u> | <u>4,613</u> |
| Pasivos por impuestos corrientes | | |
| Retenciones de IVA por pagar | 362 | 304 |
| Retenciones en la fuente por pagar | 305 | 747 |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>2,236</u> | <u>4,976</u> |
| Total | <u>2,903</u> | <u>6,027</u> |

Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta es atribuible a lo siguiente:

| | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 31,210 | 86,737 |
| Más gastos no deducibles | <u>347</u> | <u>139</u> |
| Utilidad gravable | <u>31,557</u> | <u>86,876</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u>6,942</u> | <u>19,113</u> |
| Anticipo calculado | <u>4,094</u> | <u>5,460</u> |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados | <u>6,942</u> | <u>19,113</u> |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2 % de costos y gastos deducibles.

Para el año 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$4,094; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$6,942. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$6,942 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El movimiento del (activo) pasivo por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

| | 31 de diciembre de | |
|---|--------------------|--------------|
| | 2014 | 2013 |
| Saldo al inicio de año | 4,976 | (8,827) |
| Provisión cargado al gasto | 6,942 | 19,113 |
| Pago por impuesto a la renta del año anterior | (4,976) | - |
| Impuestos retenidos por terceros | (4,706) | (5,310) |
| Saldo al final de año | <u>2,236</u> | <u>4,976</u> |

Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha diciembre 29 de 2014 se promulgo en el suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Ingresos Gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- Se establece la exoneración para los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no realicen una actividad empresarial y los constituyentes o beneficiarios no sean residentes en paraísos fiscales.
- Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Deducibilidad de Gastos

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Tarifa de Impuesto a la Renta

- Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- Se reforma la normativa relacionada al Impuesto Único para el sector bananero, estableciendo un impuesto que oscila entre 1.25% y 2%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- Se modifican los porcentajes de retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos que se efectúen por concepto de pagos de primas de cesión o reaseguros en el exterior, de acuerdo a las siguientes condiciones:

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.
- El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros,
- En caso de que la sociedad aseguradora del exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales, por el pago se retendrá en la fuente sobre el 100% de la prima.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no supera el importe acumulado mencionado.

9. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 785,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una, respectivamente.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|--|---------------------------|---------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Resultados anteriores | (68,297) | (129,159) |
| Efectos aplicación por primera vez NIIF para PYMES | 123,568 | 123,568 |
| Resultados del ejercicio | <u>29,775</u> | <u>67,624</u> |
| Total | <u>85,046</u> | <u>62,033</u> |

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

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

10. Ingresos

Un resumen de los ingresos es como sigue:

| | <u>31 de diciembre de,</u> | |
|--------------------------------|----------------------------|----------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Ingresos por arriendos locales | 51,000 | 55,983 |
| Otros ingresos | <u>31,290</u> | <u>152,915</u> |
| Total | <u>82,290</u> | <u>208,898</u> |

11. Gastos de Ventas y Administración

Un resumen de los gastos de ventas y administración es como sigue:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|----------------------------|---------------|----------------|
| Depreciaciones | 16,575 | 41,483 |
| Honorarios | 9,577 | 8,339 |
| Impuestos y contribuciones | 9,153 | 8,217 |
| Sueldos | 6,169 | 4,018 |
| Beneficios sociales | 7,745 | 1,496 |
| IVA cargado al gasto | 1,324 | 6,966 |
| Promoción y publicidad | - | 49,329 |
| Otros gastos | <u>470</u> | <u>2,260</u> |
| Total | <u>51,013</u> | <u>122,108</u> |

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

12. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2014 y hasta la fecha de emisión de este informe (26 de marzo del 2015) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

13. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 26 del 2015 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones