

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estados Financieros Consolidados

**Al 31 de diciembre del 2015
(Con cifras comparativas del 2014)**

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Índice

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIIF - Pymes - Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIIF para Pymes
- Grupo - 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 consolidados que se adjuntan de Inmobiliaria Alster S. A. los que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultado integral consolidado, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado 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 consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, 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 consolidados, 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.



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 Nahim Isaias, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil- Ecuador
Phone + 593 4 2687397*+ 593 4 2687347

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros consolidados se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Alster S. A., al 31 de diciembre del 2015, 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
KRESTON AS ECUADOR
SC-RNAE No. 643
Quito, 26 de marzo del 2016



Felipe Sánchez M.
Representante Legal

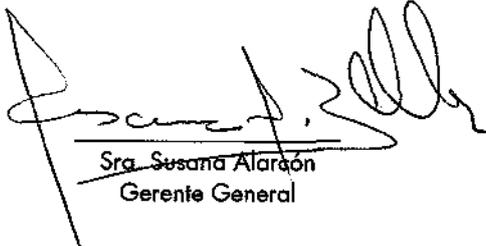
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

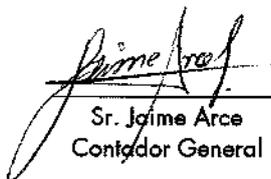
Estado de Situación Financiera Consolidado

Al 31 de diciembre del 2015

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

		2015	2014
ACTIVO			
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		17,018	22,187
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	14,223	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	4,776	-
Impuestos	8	15,215	5,039
Inversiones		<u>224</u>	<u>224</u>
Total activos corrientes		<u>51,456</u>	<u>27,450</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y mobiliario	6	872,560	818,152
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	<u>255,607</u>	<u>334,383</u>
Total activos no corrientes		<u>1,128,167</u>	<u>1,152,535</u>
TOTAL		<u>1,179,623</u>	<u>1,179,985</u>
PASIVOS			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		19,692	19,009
Cuentas por pagar - accionistas	7	240,000	240,000
Impuestos	8	5,956	3,890
Obligaciones acumuladas		<u>7,376</u>	<u>11,900</u>
Total pasivos		<u>273,024</u>	<u>274,799</u>
PATRIMONIO NETO:	9		
Capital social		785,000	785,000
Reserva Legal		23,864	23,864
Resultados acumulados		<u>93,233</u>	<u>85,941</u>
Patrimonio de los propietarios de la controladora		902,097	894,805
Participaciones no controladora		<u>4,502</u>	<u>10,381</u>
Total patrimonio		<u>906,599</u>	<u>905,186</u>
TOTAL		<u>1,179,623</u>	<u>1,179,985</u>


 Sra. Susana Alarcón
 Gerente General


 Sr. Jaime Arce
 Contador General

Ver notas a los estados financieros consolidados.

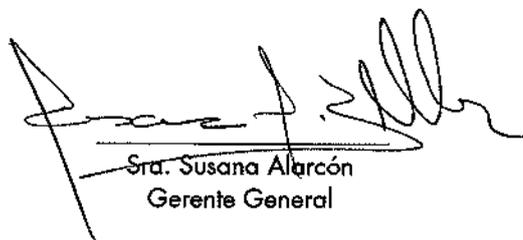
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

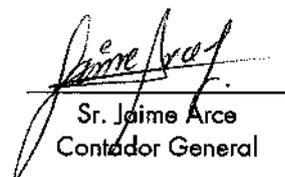
Estado de Resultado Integral Consolidado

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

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

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	Notas		
Ingresos	10	84,361	93,281
Gastos de ventas y administración	11	(78,572)	(69,301)
Gastos financieros		<u>(71)</u>	<u>(131)</u>
Utilidad antes de impuestos		5,718	23,849
Impuesto a la renta		<u>(4,996)</u>	<u>(8,450)</u>
Utilidad neta del año y total resultado integral		<u><u>722</u></u>	<u><u>15,399</u></u>
Utilidad atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(488)	20,100
Participaciones no controladoras		<u>1,210</u>	<u>(4,701)</u>
		<u><u>722</u></u>	<u><u>15,399</u></u>


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros consolidados.

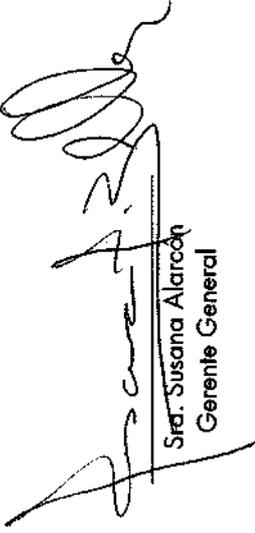
INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

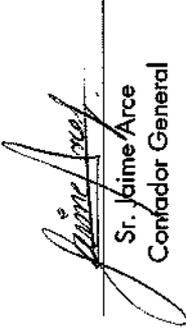
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participación no controladora	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	785,000	23,864	62,033	870,897		870,897
Utilidad del año			20,100	20,100	(4,701)	15,399
Transferencia			(9,190)	(9,190)		(9,190)
Participación de la controladora en otras cuentas patrimoniales de las subsidiarias			12,998	12,998		12,998
Participación no controladora					15,082	15,082
Saldo al 31 de diciembre del 2014	785,000	23,864	85,941	894,805	10,381	905,186
Pérdida del año			(488)	(488)	1,210	722
Participación de la controladora en otras cuentas patrimoniales de las subsidiarias			7,780	7,780		7,780
Participación no controladora					(7,089)	(7,089)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	785,000	23,864	93,233	902,097	4,502	906,599



Sr. Susana Alarcón
Gerente General



Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros consolidados.

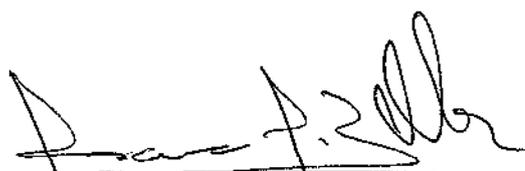
INMOBILIARIA ALSTER S.A.

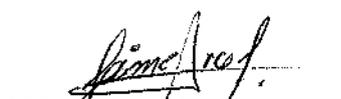
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	158,711	265,891
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(230,012)	(106,654)
Intereses y comisiones pagadas	-	(67)
Impuestos a la renta pagado	<u>(7,868)</u>	<u>(11,190)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(79,169)</u>	<u>147,980</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y mobiliario	-	(260,205)
Recuperación de préstamos relacionadas	<u>74,000</u>	<u>112,000</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión	<u>74,000</u>	<u>(148,205)</u>
Disminución neto del efectivo y equivalentes del efectivo durante el año	(5,169)	(225)
Saldos al inicio del año	<u>22,187</u>	<u>22,412</u>
Saldos al final del año	<u><u>17,018</u></u>	<u><u>22,187</u></u>


Sra. Susana Alarcón
Gerente General


Sr. Jaime Arce
Contador General

Ver notas a los estados financieros consolidados.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(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 2015 y 2014 la Compañía se encuentra dedicada al arrendamiento de un bien inmueble en la Latacunga.

La subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados es la siguiente:

<u>Nombre de la Subsidiaria</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Participación y poder de voto</u>	
		2015	2014
Pasionfuturo S. A.	Brindar servicios de asesoramiento por sí mismo o cuenta de terceros dentro de las áreas de mercado, publicidad y factibilidad de mercado.	84,00%	47,00%

(1) Pasionfuturo S. A.

Pasionfuturo S. A., fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador mediante escritura pública del 30 de abril de 2009 e inscrita en el registro mercantil el 13 de mayo del mismo año. El objeto social de la Compañía es brindar servicios y asesoramiento por sí mismo o por cuenta de terceros dentro de las áreas de mercado, publicidad, estudios y factibilidad de mercados, comunicaciones de todo tipo, investigaciones, encuestas, negocios, campañas publicitarias; especialmente dirigidas a al área de fútbol.

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía Pasionfuturo S.A. no ha sido sujeta a un proceso de auditoría a los estados financieros por el año terminado en la fecha anteriormente indicada debido a que no cumple los requisitos establecidos por el ente regulador. Estos estados financieros han sido tomados en consideración únicamente para propósitos comparativos de consolidación de Inmobiliaria Alster S.A.

2. Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros Consolidados 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 consolidados 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 consolidados 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 utilizado otra técnica de valoración.

iii) Moneda Funcional y de Reporte

La moneda funcional de la Compañía subsidiaria 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.

b) Base de Consolidación –

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Grupo y las entidades (incluyendo las Compañías de propósito especial) controladas por el Grupo (sus subsidiarias). Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación.

Una compañía tiene control cuando:

- Tiene poder sobre la participada.
- Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos

El Grupo reevalúa si controla una participada si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando el Grupo tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El tamaño de la participación del Grupo del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- Los derechos de voto potenciales poseídos por el Grupo, otros tenedores de voto o de otras partes.
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que el Grupo tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que el Grupo deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de la subsidiaria en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIC 39 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Subsidiarias - Son aquellas entidades sobre las que Inmobiliaria Alster S.A. tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades.

Los resultados de las subsidiarias adquiridas o desincorporadas durante el año se incluyen en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la incorporación, según sea el caso.

Participaciones no controladoras - Se identifican de manera separada respecto a la participación del Grupo. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior. El resultado integral total se atribuye a las participaciones no controladoras aún si esto da lugar a un saldo deficitario de estas últimas.

A continuación se describen las principales políticas adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados:

- c) **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.
- d) **Inversiones en asociadas** - Son aquellas en las cuales el Grupo ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas del Grupo en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación del Grupo en los activos netos de la Compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación del Grupo se reconocerá siempre y cuando el Grupo haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos a nombre de la asociada.

- e) **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
Edificios	20
Muebles y enseres	10

- f) **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 imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
 - 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 imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Grupo 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.
- g) **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.**

El Grupo reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades del Grupo. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- h) **Provisiones** - Se reconocen cuando el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Grupo 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.
- i) **Reconocimiento de Ingresos** - Los ingresos de las actividades ordinarias y servicios se reconocen en la medida que se probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo 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.

- j) **Reconocimiento de los Gastos de Operación** - Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.
- k) **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 el Grupo 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.

- l) **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.

El Grupo 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.

- m) **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.

El Grupo 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.

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 – el Grupo 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 el Grupo no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Grupo reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- n) **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 el Grupo 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 – El Grupo 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 del Grupo 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.

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 - e).

4. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Debido a la integración del negocio el Grupo efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

- En el 2010, el Grupo 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 2015 fueron de aproximadamente US\$41,000 (US\$27,000 en el 2014).
- El Grupo arrienda una casa a Nintangá S. A., el ingreso por éste servicio ascendió en el 2015 y 2014 a US\$73,000 y US\$ 82,000 respectivamente.

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 2015 y 2014 ascendieron a US\$4,446 y US\$4,018, respectivamente.

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

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Estados de situación financiera:		
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 5)		
Locales: (1)		
Provefrut S. A. - Ecuador	4,968	-
Otras cuentas por cobrar		
Francisco Correa Peñaherrera	-	-
Préstamo por cobrar:		
Provefrut S.A. - Ecuador (2)	144,000	218,000
Francisco Correa	116,383	116,383
	260,383	334,383
Menos vencimientos corrientes		
	(4,776)	-
Total porción a largo plazo	255,607	334,383

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

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	
	2015	2014
Comerciales - locales		
Compañías relacionadas (nota 4)	4,968	-
Clientes Comerciales	9,255	-
Total	14,223	-

6. Propiedades y mobiliario

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo o valuación	1,105,508	1,024,617
Depreciación acumulada	<u>(232,948)</u>	<u>(206,465)</u>
Total	<u>872,560</u>	<u>818,152</u>
Clasificación:		
Terrenos	31,394	31,394
Obras en curso	2,916	662,134
Edificios e Instalaciones	821,673	97,243
Muebles y enseres	<u>16,577</u>	<u>27,381</u>
Total	<u>872,560</u>	<u>818,152</u>

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

<u>Costo e valuación:</u>	<u>Terreno</u>	<u>Obras en Curso</u>	<u>Edificios e Instalaciones</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	31,394	421,833	226,185	85,000	764,412
Adiciones	-	240,301	19,904	-	260,205
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	31,394	662,134	246,089	85,000	1,024,617
Transferencia activo liquidaciones	-	(641,415) (17,803)	740,109	-	98,694 (17,803)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	31,394	2,916	986,198	85,000	1,105,508
<u>Depreciación</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2013	-	-	(143,074)	(46,815)	(189,889)
Adiciones	-	-	(5,772)	(10,804)	(16,576)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	-	(148,846)	(57,619)	(206,465)
Adiciones	-	-	(15,679)	(10,804)	(26,483)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	-	-	(164,525)	(68,423)	(232,948)
Saldo neto	31,394	2,916	821,673	16,577	872,560

7. Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por pagar accionistas US\$240,000 se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados a la Compañía para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses.

8. Impuestos**Activos y pasivos por impuestos corrientes**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	2,264	46
Retenciones del - IVA	8,579	-
Anticipo Impuesto a la Renta	-	4,993
Retenciones en la fuente	<u>4,372</u>	<u>-</u>
	<u>15,215</u>	<u>5,039</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de IVA por pagar	140	362
Retenciones en la fuente por pagar	117	305
IVA Ventas	989	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>4,710</u>	<u>3,223</u>
Total	<u>5,956</u>	<u>3,890</u>

Aspectos Tributarios

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.

Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.

Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas

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 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

9. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social de la Controladora está constituido por 785,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una, respectivamente.

Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, el Grupo 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>2015</u>	<u>2014</u>
Resultados anteriores	(38,837)	(66,024)
Efectos aplicación por primera vez NIIF para PYMES	123,568	123,568
Resultados del ejercicio	722	15,399
Participación de la controladora en otras cuentas patrimoniales de la subsidiaria	<u>7,780</u>	<u>12,998</u>
Total	<u>93,233</u>	<u>85,941</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>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendos locales	81,708	61,347
Otros ingresos	<u>2,653</u>	<u>31,934</u>
Total	<u>84,361</u>	<u>93,281</u>

11. Gastos de Ventas y Administración

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

	2015	2014
Depreciaciones	26,483	16,576
Impuestos y contribuciones	19,492	9,165
Sueldos	10,453	12,448
Honorarios	9,800	10,665
Servicios de terceros	7,078	-
Beneficios sociales	2,982	9,611
IVA cargado al gasto	1,575	1,324
Otros gastos	<u>709</u>	<u>9,512</u>
Total	<u>78,572</u>	<u>69,301</u>

12. Compromisos

Con fecha 1 de enero del 2016, el Grupo procedió a celebrar el contrato de arrendamiento de un Bien Inmueble con la Empresa Provefrut S. A., el canon de arrendamiento mensual asciende a US\$ 9,927 más impuestos de Ley y cuyo plazo de duración tiene vencimiento hasta el 2021.

13. Eventos Subsecuentes

Con fecha 14 de diciembre del 2016, Inmobiliaria Alster S. A. (Controladora) realiza una cesión a título oneroso y sin reserva de ninguna clase y con todos los derechos y obligaciones de la totalidad de sus acciones en la Compañía Pasionfuturo S. A. (Subsidiaria), por lo que desde la fecha antes mencionada Inmobiliaria Alster S. A. pierde el control de la subsidiaria y las responsabilidades inherentes de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros del Grupo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración en marzo 29 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración del Grupo, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.