



Grant Thornton

Inmobiliaria Alster S.A.

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre
de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015**

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Riesgos de instrumentos financieros
5. Ingresos ordinarios
6. Gastos por su naturaleza
7. Efectivo en caja y bancos
8. Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
9. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
10. Propiedades y mobiliario, neto
11. Cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar
12. Pasivo por impuestos corrientes
13. Impuesto a la renta
14. Patrimonio de los accionistas
15. Reclasificaciones
16. Eventos subsecuentes
17. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF para PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
Inmobiliaria Alster S.A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Grant Thornton Ecuador

Whympet N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cda Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Alster S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos mencionados en los párrafos primero al tercero de la sección “Bases de la opinión con salvedades”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Alster S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades.

Bases de la opinión con salvedades

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene contabilizadas sus propiedades de inversión de acuerdo a la Sección 17 de la NIIF para las Pymes “Propiedad, Planta y Equipo” bajo el modelo del costo depreciado y que se muestran en el estado de situación financiera por aproximadamente US\$ 807.000. Sin embargo, es nuestra opinión que la Sección 16 de dicha norma establece que las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado se deben contabilizar bajo el modelo del valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable y en un contexto de negocio en marcha. No pudimos determinar el efecto de este asunto en los estados financieros adjuntos.

El 21 de diciembre de 2016, la Compañía vendió su participación mayoritaria en una subsidiaria a partes relacionadas; sin embargo, no se determinó el valor razonable de dicha cesión a fin de determinar si la transacción se realizó en términos de independencia mutua. Adicionalmente, no ha preparado estados financieros consolidados que incluyan los ingresos y gastos de la subsidiaria hasta la fecha de su disposición conforme lo requiere la NIIF para las Pymes. No pudimos determinar el efecto de estos asuntos en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha reconocido el pasivo y el gasto por interés por aproximadamente US\$ 18.000 originado por el préstamo con una compañía relacionada del exterior. Debido a esta situación el resultado neto del año y los resultados acumulados se encuentran sobrestimados y los pasivos subestimados en el monto antes indicado, respectivamente.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades de auditoría.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, dirigimos la atención a las notas 2 y 9 a los estados financieros, en donde se explica más ampliamente que la Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "Provefrut", en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

Otro asunto

Los estados financieros separados de **Inmobiliaria Alster S.A.** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otro auditor, quien expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros separados el 26 de marzo de 2016.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de 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.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

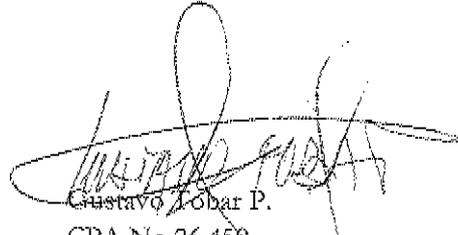
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión del cumplimiento de Inmobiliaria Alster S.A. de sus obligaciones tributarias al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Junio, 15 de 2017
Quito, Ecuador



Gustavo Lobar P.
CPA No.26.459

Grant Thornton Srag Ecuador Ciu. Ltda.

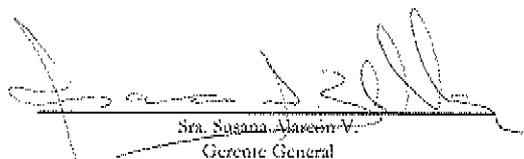
RNAE No. 322

Inmobiliaria Alster S.A.

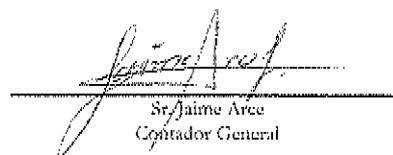
Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	2015
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	7	72.149	16.791
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	8 y 9	30.322	9.744
Activo por impuestos corrientes			10.843
Total activo corriente		102.471	37.378
No corriente			
Propiedades y mobiliario, neto	10	813.913	872.560
Inversiones en asociadas			672
Activo por impuesto diferido	13 (c)	7.370	302
Cuentas por cobrar de largo plazo	8 y 9	206.634	212.204
Total activo no corriente		1.027.917	1.085.738
Total activos		1.130.388	1.123.116
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Porción corriente de préstamos a largo plazo	9	84.706	40.666
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	9 y 11	21.344	2.484
Pasivos por impuestos corrientes	12	380	220
Obligaciones laborales		1.481	1.274
Total pasivo corriente		107.911	44.644
No corriente			
Préstamos a largo plazo	9	155.294	199.334
Total pasivo no corriente		155.294	199.334
Patrimonio	14	867.183	879.138
Total pasivos y patrimonio		1.130.388	1.123.116



Sra. Susana Alarcón V.
Gerente General



Sr. Jaime Arce
Contador General

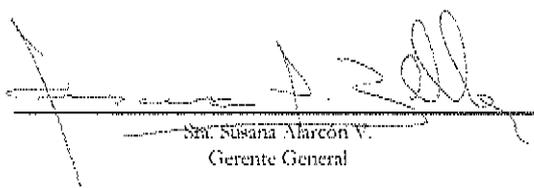
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Alster S.A.

Estado del Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas del año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	2016	2015
Ingresos ordinarios	5	138.924	51.000
Otros ingresos	5	16.296	22.294
Total ingresos		155.220	73.294
Gastos de administración y ventas	6	(137.177)	(58.335)
Otros gastos	6	(23.374)	(17.727)
Resultado antes de impuesto a la renta		(5.331)	(2.768)
Impuesto a la renta	13 (a)	(6.624)	(4.070)
Resultado neto del ejercicio		(11.955)	(6.838)



Sra. Susana Alarcón V.
Gerente General



Sr. Jaime Arce
Contador General

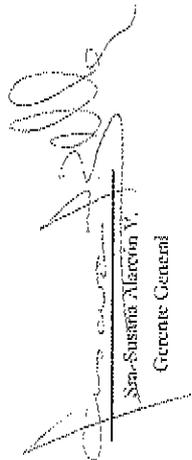
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

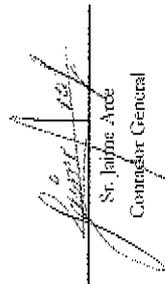
Inmobiliaria Alster S.A.

Estados de cambio en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas del año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014					
Resultado integral total		785.000	23.864	71.112	885.976
Saldo al 31 de diciembre del 2015					
Resultado integral total	14	785.000	23.864	(6.838)	(6.838)
Saldo al 31 de diciembre del 2016					
Resultado integral total	14	785.000	23.864	(11.955)	(11.955)
Saldo al 31 de diciembre del 2016					
		785.000	23.864	58.319	867.183


Sr. Susana Alarcón V.
Gerente General


Sr. Jaime Arcé
Comisario General

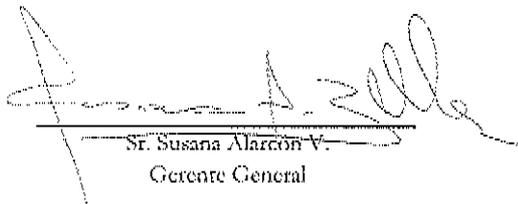
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Alster S.A.

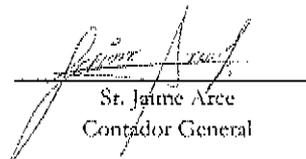
Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016,
con cifras comparativas del año terminado 31 de diciembre de 2015
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	134.642	138.390
Efectivo utilizado en proveedores y empleados	(85.753)	(210.784)
Efectivo utilizado en otros	(2.689)	(6.942)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	46.200	(79.336)
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por cesión de inversiones	9.158	
Efectivo provisto por venta de propiedades		74.000
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	9.158	74.000
Variación neta del efectivo en caja y bancos	55.358	(5.336)
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	16.791	22.127
Saldo final de efectivo en caja y bancos	72.149	16.791



Sr. Susana Alarcón V.
Gerente General



Sr. Jaime Arce
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 17 forman parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Alster S.A.

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Inmobiliaria Alster S.A., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1989 en la ciudad de Quito, con una duración de 50 años.

2. Operaciones

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, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para alquiler.

La actividad de la Compañía durante los años 2016 y 2015, constituyó principalmente el arrendamiento de oficinas a su compañía relacionada Provefrut S.A.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "Provefrut", que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo Provefrut es la producción y comercialización de productos agrícolas. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de compañías del referido grupo económico.

3. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros" de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes). Estas políticas han sido diseñadas en función de la NIIF para las Pymes vigente al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Base de presentación

i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), la que ha sido adoptada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional.

ii) Revisión integral de la NIIF para las Pymes (modificaciones 2015)

En el año 2012 el IASB inició la revisión integral de la NIIF para las Pymes emitida en el año 2009 y tras considerar la información recibida y tener en cuenta el hecho de que esta NIIF es todavía, una Norma nueva, el IASB realizó ciertas modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES y en mayo de 2015 emitió el documento oficial que establece que las entidades que informen utilizando el marco contable de la NIIF para las PYMES apliquen

Inmobiliaria Alster S.A.

las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017; sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Las modificaciones se detallan en cada una de las secciones de la NIIF para las Pymes y solo afectan a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

- (a) permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 "Propiedades, Planta y Equipo";
- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias; y,
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 "Exploración y Evaluación de Recursos Minerales".

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

Inmobiliaria Alster S.A.

- Vida útil de las propiedades y mobiliario

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a mobiliario.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de las propiedades y equipos.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades y mobiliario, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

e) **Negocio en marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, fundamentado en que la Administración tiene la expectativa razonable de que la Compañía podrá cumplir con sus obligaciones y cuenta con los recursos para seguir operando en el futuro previsible.

f) **Ingresos ordinarios**

Los ingresos ordinarios se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Inmobiliaria Alster S.A.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

i) Arrendamiento de bienes inmuebles:

Los ingresos ordinarios procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles se reconocen en función del método del devengado.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arrendamiento de un bien inmueble a compañías relacionadas.

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Propiedades y mobiliario, neto

Son reconocidos como propiedades y mobiliario, neto aquellos bienes que se usan en la prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un año.

Las propiedades y mobiliario se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de los activos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Posterior al reconocimiento inicial los activos fijos se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual el equipo se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los activos fijos se imputan directamente a resultados, siguiendo el principio del devengado; sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se capitalizan como parte del activo; y, se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La depreciación de los activos fijos es determinada, aplicando el método de línea recta, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes. A continuación, se presentan las vidas útiles estimadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de activo:

Inmobiliaria Alster S.A.

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada periodo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han modificado las estimaciones de las vidas útiles existentes.

La utilidad o pérdida resultante de la venta y/o baja de los activos fijos se determina por la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del periodo.

i) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del periodo.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada periodo de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Inmobiliaria Alster S.A.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

j) Instrumentos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los instrumentos financieros de la Compañía están compuestos por el efectivo en caja y bancos, créditos por ventas, otras cuentas por cobrar, deudas comerciales y otras cuentas por pagar.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y de-reconocidos a la fecha de la transacción.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable posteriormente se contabilizan como se describe a continuación.

i) *Efectivo en caja y bancos*

El efectivo está compuesto por efectivo en caja y depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

ii) *Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas

Inmobiliaria Alster S.A.

por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se presentan neto de la provisión para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos períodos reportados sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía.

Las cuentas por cobrar - comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

iii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar. La política de reconocimiento se describe en la nota 3 (k).

Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento

Inmobiliaria Alster S.A.

que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

k) Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

l) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del período de reporte.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias

Inmobiliaria Alster S.A.

temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

m) Beneficios a los empleados

Beneficios a los empleados a corto plazo

La Compañía otorga beneficios a corto plazo a sus empleados como parte de sus políticas de compensación y retención del personal. Están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía reconoce a favor de sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio; se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

Gratificación por beneficios sociales

La Compañía reconoce el gasto por beneficios sociales y su correspondiente pasivo sobre las bases de las respectivas disposiciones legales vigentes en el Ecuador. Las gratificaciones corresponden a lo siguiente:

- **Décimo tercer sueldo.** - O bono navideño, es un beneficio que reciben los trabajadores bajo relación de dependencia y corresponde a una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario. Los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen mensualmente, la parte proporcional a la doceava parte de las remuneraciones que perciban durante el año calendario.
- **Décimo cuarto sueldo.** - O bono escolar es un beneficio y lo deben percibir todos los trabajadores bajo relación de dependencia, indistintamente de su cargo o remuneración. Solo se encuentran excluidos los operarios y aprendices de artesanos de acuerdo con el artículo 115 del Código del Trabajo. Consiste en un sueldo básico unificado vigente a la fecha de pago.
- **Fondo de reserva.** - Beneficio para el trabajador que preste servicios por más de un año que corresponde al sueldo mensual o salario por cada año completo posterior al primero de sus servicios.
- **Aporte patronal al IESS.** - es el valor mensual que el empleador debe cumplir por sus trabajadores afiliados al IESS, que corresponde al 12,15% del sueldo recibido en el mes.

Inmobiliaria Alster S.A.

Descanso vacacional

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince.

n) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente o asumida como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación fue como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

o) Capital social, reserva legal y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

Resultados acumulados

Incluyen todos los resultados actuales y de periodos anteriores, que no han sido repartidos o compensados.

Las distribuciones de dividendos son registradas en el estado de situación financiera de la Compañía en el rubro de "otros pasivos", cuando los socios tienen el derecho a recibir el pago.

Inmobiliaria Alster S.A.

La Compañía puede pagar dividendos en la medida que existan resultados acumulados distribuibles calculados de acuerdo con las leyes societarias del Ecuador.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación y, en adición a lo indicado en la nota 3 (f) ha definido las siguientes consideraciones:

Flujos de Efectivo: son las entradas y salidas de efectivo o de otros medios líquidos equivalentes.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) Clasificación de saldos de activos y pasivos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el periodo de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

Inmobiliaria Alster S.A.

q) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos y gastos en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de costos y gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su naturaleza. Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los principales tipos de riesgos son riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y la Contraloría del Grupo, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes, principalmente a partes relacionadas. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja y bancos	72.149	16.791
Cuentas por cobrar - comerciales y otros, neto	30.322	9.744

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de sus partes relacionadas, identificados e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar clientes que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas, así al 31 de diciembre de 2016, del saldo de cuentas por cobrar a clientes el 100% se encontraban vencidas. El análisis de la antigüedad de los saldos vencidos, fue como sigue:

Inmobiliaria Alster S.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Menos de tres meses	23.418	4.968
	<u>23.418</u>	<u>4.968</u>

En relación con clientes y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar consisten en clientes que constituyen partes relacionadas. Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

El riesgo crediticio para efectivo en caja y bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son bancos de reputación con altas calificaciones de acuerdo a lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional (1)	72.149	16.791

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating

c) Análisis de riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país a tasas competitivas, en niveles acordes a la necesidad de la Compañía, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación, aprobados por los socios.

El índice de liquidez de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de 0,95 y 0,84 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

Inmobiliaria Alster S.A.

2016		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	21.344	21.344

2015		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	2.484	2.484

5. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Ingresos por arriendo (1)	138.924	51.000
Ingresos por intereses (2)	16.296	14.602
Otros ingresos		7.692
Total	155.220	73.294

(1) Con fecha 1 de enero de 2016 se procede a la firma de un contrato por el arriendo de oficinas, bodegas y estacionamientos, propiedad de la Compañía, con su compañía relacionada Provefrut S.A.. Se conviene un canon de arrendamiento mensual de US\$ 9.927 y con un plazo de cinco años, cuyos ingresos mínimos futuros son los siguientes: hasta 1 año US\$119.000 y de 2 a 5 años US\$476.000, aproximadamente.

(2) Corresponde a los intereses generados por los préstamos otorgados a partes relacionadas.

6. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
<u>Gastos de administración:</u>		
Gasto de personal	50.914	13.435
Honorarios	16.402	9.173
Depreciaciones	55.730	28.596
Alícuotas	10.319	3.410
Seguros	2.815	2.960
Impuestos, tasas y contribuciones	960	693
Otros gastos	37	38
	137.177	58.335

Inmobiliaria Alster S.A.

<u>Otros gastos:</u>		
Impuestos y contribuciones	23.156	12.662
Servicios bancarios	218	70
Otros		4.995
	23.374	17.727
Total	160.551	76.062

7. Efectivo en caja y bancos

La composición del efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Instituciones financieras:</u>		
Banco Internacional	72.149	16.791
Total	72.149	16.791

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo en caja y bancos no posee restricciones para su uso.

8. Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

La composición de las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar, neto al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Comerciales:</u>		
Compañías relacionadas (nota 9)	23.418	4.968
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Préstamo - compañías relacionadas (nota 9)	6.904	4.776
Total cuentas por cobrar a corto plazo	30.322	9.744
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Préstamo - compañías relacionadas (nota 9)	206.634	212.204
Total cuentas por cobrar de largo plazo	206.634	212.204

Inmobiliaria Alster S.A.

9. Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Las partes relacionadas de la Compañía incluyen otras compañías que forman parte del Grupo Provefrut, así como la gerencia clave a nivel local. A menos que se establezca lo contrario, ninguna de las transacciones incorpora términos y condiciones especiales y no se otorga, ni se recibe ninguna garantía.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Activo		
<u>Cuentas por cobrar - comerciales (nota 8):</u>		
Provefrut S.A. (1)	23.418	4.968
<u>Otras cuentas por cobrar (nota 8):</u>		
Pasionfuturo S.A. (2)	6.904	4.776
<u>Cuentas por cobrar a largo plazo:</u>		
Pasionfuturo S.A. (2)	62.634	68.204
Provefrut S.A. (3)	144.000	144.000
Total Activo	206.634	212.204
Pasivo		
<u>Otras cuentas por pagar (nota 11):</u>		
Accionistas	16.500	
<u>Porción corriente de préstamos a largo plazo:</u>		
South American Frozen (4)	84.706	40.666
<u>Préstamos a largo plazo (4):</u>		
South American Frozen (4)	153.294	199.334
Total	240.000	240.000

(1) Corresponde al monto por cobrar que surge de los ingresos por concepto de arriendo que al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendieron a US\$ 138.924 y US\$ 51.000, respectivamente.

(2) Con fecha 1 de febrero de 2012 se firmó el contrato de préstamo con Pasionfuturo S.A. por US\$ 72.980, con un periodo de gracia de cuatro años y con un plazo de vencimiento de 10 años contados a partir del término del periodo de gracia y con una tasa fija anual del 7%. Los ingresos por concepto de intereses ganados ascendieron a US\$ 3.336 en el año 2016.

(3) Con fecha 1 de enero de 2013 se firmó el contrato de préstamo con Provefrut S.A. por US\$ 330.000, con un plazo de 10 años con pago de capital al vencimiento y con una tasa de rendimiento fija del 9% pagadero mensualmente; sin embargo, a la fecha se han recibido abonos por US\$ 186.000; por lo que al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos de capital ascienden a

Inmobiliaria Alster S.A.

US\$144.000. Los ingresos por concepto de intereses ganados ascendieron a US\$ 12.960 en el 2016 y US\$ 14.603 en el 2015.

- (4) Con fecha 10 de enero de 2013 se firmó el contrato de préstamo con South American Frozen por US\$ 240.000, con un plazo de 5 años y con tasa fija anual del 8% anual. Durante los años 2016 y 2015 no se han registrado gastos por este concepto.

Transacciones con la Gerencia clave de la Compañía

La Gerencia clave de la Compañía está constituida por los Administradores del Grupo Procefrut S.A.

Las remuneraciones al personal clave por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendieron a US\$ 5.031 y US\$ 4.446 por concepto de sueldo y otros beneficios.

10. Propiedades y mobiliario, neto

El detalle y movimiento de las propiedades y mobiliario, neto al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016			
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Bajas	Saldo al final del año
Terreno	31.394			31.394
Construcciones en curso	2.916		(2.916)	
Instalaciones	986.198			986.198
Muebles y enseres	85.000			85.000
	1.105.508		(2.916)	1.102.592
Menos:				
Depreciación acumulada	(232.948)	(55.731)		(288.679)
Total	872.560	(55.731)	(2.916)	813.913

	2015			
	Saldo al inicio del año	Activaciones	Bajas	Saldo al final del año
Terreno	31.394			31.394
Construcciones en curso	662.134	(641.415)	(17.803)	2.916
Instalaciones	246.089	740.109		986.198
Muebles y enseres	85.000			85.000
	1.024.617	98.694	(17.803)	1.105.508
Menos:				
Depreciación acumulada	(206.465)	(26.483)		(232.948)
Total	818.152	72.211	(17.803)	872.560

Inmobiliaria Alster S.A.

El cargo a resultados por concepto de depreciación de las propiedades y mobiliario fue de US\$ 55.730 y US\$ 28.596 por los años 2016 y 2015, respectivamente.

11. Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar

El rubro de cuentas por pagar - comerciales y otras por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Comerciales:</u>		
Proveedores (1)	4.844	2.484
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Accionistas (nota 9)	16.500	
Total	21.344	2.484

12. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los pasivos por impuestos corrientes se componían como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	240	100
Retenciones en la fuente de iva	140	120
Total	380	220

13. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador, la provisión para el impuesto a la renta se calcula en base a la tarifa corporativa del 22% aplicable a las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas (aumento de capital) la tasa de impuesto renta tendrá una reducción de 10 puntos porcentuales.

Un detalle de la conciliación tributaria al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

Inmobiliaria Alster S.A.

	2016	2015
Pérdida antes de impuesto a la renta	(5.331)	(2.768)
Más: Gastos no deducibles	11.391	7.822
Base imponible para cálculo de impuesto a la renta	6.060	5.054
Impuesto a la renta causado	1.333	1.112
Anticipo calculado (1)	6.624	4.070
Gasto de impuesto a la renta corriente el mayor entre el anticipo mínimo y el impuesto a la renta causado	6.624	4.070
Menos: Anticipo pagado	(2.252)	
Retenciones de impuesto a la renta años anteriores	(302)	(4.372)
Retenciones de impuesto a la renta	(11.440)	
Crédito tributario (nota 13; c)	(7.370)	(302)

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 25%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución del anticipo. En los años 2016 y 2015, el gasto de impuesto a la renta corriente se determinó en base al cálculo del anticipo mínimo.

b) Dividendos

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta y que están a cargo de los accionistas.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de estas normas, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2016. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocerá en el ejercicio que ocurra.

c) Impuestos diferidos

El detalle del saldo acumulado por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

Inmobiliaria Alster S.A.

2016				
Detalle	Saldo al inicio del año	Crédito Tributario	Utilizado para el pago de impuesto a la renta	Saldo al final del año
<i>Activo por impuesto diferido:</i>				
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	302	13.692	(6.624)	7.370
Total	302	13.692	(6.624)	7.370

2015				
Detalle	Saldo al inicio del año	Crédito Tributario	Utilizado para el pago de impuesto a la renta	Saldo al final del año
<i>Activo por impuesto diferido:</i>				
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)		4.372	(4.070)	302
Total		4.372	(4.070)	302

d) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2015 al 2016.

e) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y el proveedor del exterior no superan los US\$ 3.000.000, la Administración considera que la Compañía se encuentra exenta del Régimen de Precios de Transferencia.

Inmobiliaria Alster S.A.

14. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 está constituido por 785.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación s de un dólar (US\$1) cada una, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>Participación</u>
Daniela Zeller Alarcón	Ecuatoriana	117.000	15%
Alfred Zeller Alarcón	Ecuatoriana	117.000	15%
Diego Correa Peñaherrera	Ecuatoriana	116.666	15%
Francisco Correa Peñaherrera	Ecuatoriana	116.667	15%
Carmen Correa Peñaherrera	Ecuatoriana	116.667	15%
Juliana Zeller Alarcón	Ecuatoriana	116.000	15%
Nintangá S.A.	Ecuatoriana	85.000	11%
Total		785.000	100%

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

15. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, con el fin de cumplir con la presentación adecuada de acuerdo a la NIIF para las Pymes se han reclasificado ciertas partidas de los estados financieros, tal como se indica a continuación:

	2.016		Estados Financieros Informe auditoría
	Estados Financieros Compañía	Reclasificaciones Debe Haber	
Estado de Situación Financiera			
Activo			
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	37.692	7.370	30.322
Activo por impuesto diferido (1)		7.370	7.370
Pasivo			
Porción corriente de préstamos a largo plazo		84.706	84.706
Préstamos a largo plazo (2)	240.000	84.706	155.294

Inmobiliaria Alster S.A.

2.015

	Estados Financieros Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros Informe auditoria
		Debe	Haber	
Estado de Situación Financiera				
Activo				
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	10.046		302	9.744
Activo por impuesto diferido (1)		302		302
Pasivo				
Porción corriente de préstamos a largo plazo		40.666		40.666
Préstamos a largo plazo (2)	240.000		40.666	199.334

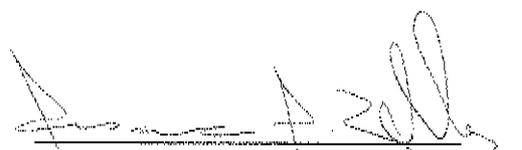
- (1) Corresponde a la clasificación de activo por impuesto diferido generado en el periodo.
 (2) Corresponde a la clasificación de corto y largo plazo de obligaciones de largo plazo, que, por limitantes del sistema, se han reclasificado para efectos de presentación de los estados financieros de conformidad con las NIIF para PYMES.

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe 15 de junio de 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

17. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Inmobiliaria Alster S.A.** al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron autorizados para su publicación por la Gerencia General el 12 de junio del 2017, y estima que serán aprobados de manera definitiva por la Junta General de Accionistas sin modificaciones, de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.


 Sra. Susana Alarcón V.
 Gerente General


 Sr. Jaime Arce
 Contador General