

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Produbanco Grupo Promerica S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A. (1)	AAA-	AAA-
International Bank Miami I.B.M (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Amazonas S.A. (1)	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Santander Miami (2)	Baa2	Baa2
Mutualista Pichincha (1)	AA	AA

- (1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.
- (2) Calificación de riesgo emitida por Moody's.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Las cuentas por cobrar comerciales por créditos directos otorgados por la Compañía corresponden al 6% del total de las ventas. Debido a que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Análisis mensual de indicadores de cartera por medio del comité de crédito que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

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

<u>Año 2014</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>
Obligaciones financieras	-	-	5.617.298	8.474.288
Proveedores	945.096	235.897	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.660.351	517.752
	<u>945.096</u>	<u>235.897</u>	<u>7.277.649</u>	<u>8.992.040</u>

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año 2013</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>
Obligaciones financieras	-	-	958.175	13.772.816
Proveedores	994.537	357.370	-	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	1.373.995	517.752
	<u>994.537</u>	<u>357.370</u>	<u>2.332.170</u>	<u>14.290.568</u>

**3.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Obligaciones financieras	14.091.586	14.730.991
Proveedores	1.180.993	1.191.232
Partes relacionadas	2.178.103	1.891.747
	<u>17.450.682</u>	<u>17.813.970</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(133.611)	(1.348.698)
Deuda neta	<u>17.317.071</u>	<u>16.465.272</u>
Total patrimonio neto	1.960.391	1.756.327
Capital total	19.277.462	18.221.599
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las principales fuente de apalancamiento son las instituciones financieras, los proveedores y sus partes relacionadas.

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6 y 2.8.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.11.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2014		2013	
	<u>Corriente</u>	<u>Nocorriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>Nocorriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo	133.611	-	1.348.698	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar comerciales	186.612	-	179.438	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5.373.708	423.295	4.219.343	422.786
<b>Total activos financieros</b>	<u>5.693.931</u>	<u>423.295</u>	<u>5.747.479</u>	<u>422.786</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Proveedores	1.180.993	-	1.191.232	-
Obligaciones financieras	5.617.298	8.474.288	958.175	13.772.816
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1.660.351	517.752	1.373.995	517.752
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>8.458.642</u>	<u>8.992.040</u>	<u>3.523.402</u>	<u>14.290.568</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja chica	640	640
Bancos (1)	<u>132.971</u>	<u>1.348.058</u>
	133.611	1.348.698
Sobregiro bancario (2)	<u>(4.532)</u>	-
	<u><u>129.079</u></u>	<u><u>1.348.698</u></u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco Pichincha C.A., Banco Internacional S.A., Banco Amazonas S.A., Banco Produbanco S.A., Internacional Bank Miami I.B.M, Banco del Pacífico S.A., Banco Santander Miami y Mutualista Pichincha.

(2) Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a sobregiros en las cuentas del Banco Produbanco S.A. y Banco Pichincha C.A.

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes (1)	<u>186.612</u>	<u>179.438</u>

(1) La antigüedad de cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Por vencer</u>	31.787	33.602
<u>Vencidas</u>		
De 31 a 60 días	-	-
De 61 a 90 días	3.610	-
De 91 a 180 días	59.530	71.934
Más de 181 días	91.685	73.902
	<u>186.612</u>	<u>179.438</u>

**8. ANTICIPO PROVEEDORES**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Gonzalo Diez Cordovez	20.000	20.000
Murtinho Danilo	1.600	1.600
Anticipos varios (1)	741.631	413.835
	<u>763.231</u>	<u>435.435</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 corresponde principalmente a anticipos entregados a: Semebar S.A. por US\$315.000, Edehsa por US\$162.240, Divesa S.A. por US\$97.915, S.A. Inmobiliaria la Y, por US\$68.473, Daihauto S.A. por US\$40.029, Crieria S.A. por US\$21.000, Unirepuestos por US\$12.100, Tecnac por US\$10.000 y otros menores por US\$36.474.

Al 31 de diciembre del 2013 corresponde principalmente a anticipos entregados a: Semebar S.A., Edehsa, Divesa S.A., Crieria S.A., Unirepuestos S.A., Tecnac S.A., y proveedores varios.

**9. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Credito tributario impuesto al valor agregado (IVA)	388.543	295.981
Retenciones en la fuente	278.825	239.769
Retenciones de IVA	5.113	-
	<u>672.481</u>	<u>535.750</u>

**10. INVERSIONES EN ACCIONES**

(Véase página siguiente)

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Participaciones</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Igsacorpus C.A. (1)	54,52%	396.356	396.286
Compañía Inmobiliaria Industrial Mecsa S.A. (1)	99,88%	550.052	550.052
Lygsa S.A. (1)	99,88%	144.352	144.352
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac (2)	99,88%	947.773	947.773
Fideicomiso garantía Igsa (3)	100%	3.000	3.000
Fideicomiso Américas Centro Corporativo (4)	100%	6.028	6.028
		<u>2.047.561</u>	<u>2.047.491</u>
Deterioro de inversiones (5)		(555.683)	-
		<u>1.491.878</u>	<u>2.047.491</u>

(1) Compañías dedicadas a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Dichas entidades mantienen los siguientes inmuebles:

- Igsacorpus C.A.: terreno en la ciudad de Manta el cual fue entregado en leasing back a Mutualista Pichincha y transferido a la Compañía el mayo del 2015.
- Mecsa S.A., inmueble ubicado en Urdesa – Guayaquil (arrendado a una cadena de farmacias),
- Ligsa S.A.: terreno en la ciudad de Durán.

(2) Compañía dedicada a la venta de automotores nuevos y usados, principalmente para el sector agrícola de la marca Kubota.

(3) Fideicomiso con el objeto de que los inmuebles que integran el patrimonio autónomo sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones establecidas en el contrato.

(4) Fideicomiso con el propósito de que los flujos de Nestlé S.A., sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que mantiene con el Banco de la Producción Produbanco S.A.

(5) Durante el año 2014 la Compañía determinó pérdidas por deterioro de sus inversiones en acciones, por cuanto identificó que su valor en libros excedía a su valor recuperable. Las pérdidas determinadas por Compañía son las siguientes:

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>Costo</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Total neto</u>
Igsacorpus C.A. (1)	396.356	(89.328)	307.028
Compañía Inmobiliaria Industrial Mecsac S.A. (1)	550.052	(133.411)	416.641
Lygsa S.A. (1)	144.352	(144.352)	-
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial			
Mecanossac (3)	<u>947.773</u>	<u>(188.592)</u>	<u>759.181</u>
	<u>2.038.533</u>	<u>(555.683)</u>	<u>1.482.850</u>

**11. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>					
Costo	160.099	8.371	7.723	168.790	344.983
Depreciación acumulada	(25.207)	(853)	(1.466)	(31.450)	(58.976)
Valor en libros	134.892	7.518	6.257	137.340	286.007
<b>Movimiento 2013</b>					
Adiciones	8.929	-	1.064	266.370	276.363
Bajas, neto	-	-	-	(113.730)	(113.730)
Depreciación	(26.762)	(871)	(2.098)	(6.075)	(35.806)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	117.059	6.647	5.223	283.905	412.834
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>					
Costo	169.028	8.371	8.787	321.430	507.616
Depreciación acumulada	(51.969)	(1.724)	(3.564)	(37.525)	(94.782)
Valor en libros	117.059	6.647	5.223	283.905	412.834
<b>Movimiento 2014</b>					
Adiciones (1)	112.000	4.088	1.918	14.018	132.024
Depreciación	(32.511)	(904)	(1.973)	(74.356)	(109.744)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	196.548	9.831	5.168	223.567	435.114
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>					
Costo	281.028	12.459	10.705	335.448	639.640
Depreciación acumulada	(84.480)	(2.628)	(5.537)	(111.881)	(204.526)
Valor en libros	196.548	9.831	5.168	223.567	435.114

(1) Corresponde principalmente a: Dación de pago de 2 máquinas J- Deere clientes de su relacionada Divesa – Millovan por US\$112.000, compra de partes para el tractor J – Deere por US\$14.018 y compra de muebles y equipos de computación.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2013</b>			
Costo	2.707.426	8.263.481	10.970.907
Depreciación acumulada	-	(1.029.696)	(1.029.696)
Valor en libros	<u>2.707.426</u>	<u>7.233.785</u>	<u>9.941.211</u>
<b>Movimiento 2013</b>			
Adiciones (1)	-	1.612.822	1.612.822
Ventas / Bajas	-	(410.016)	(410.016)
Depreciación	-	(93.436)	(93.436)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>2.707.426</u>	<u>8.343.155</u>	<u>11.050.581</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2013</b>			
Costo	2.707.426	9.466.287	12.173.713
Depreciación acumulada	-	(1.123.132)	(1.123.132)
Valor en libros	<u>2.707.426</u>	<u>8.343.155</u>	<u>11.050.581</u>
<b>Movimiento 2014</b>			
Adiciones (1)	-	825.856	825.856
Ventas / Bajas	-	(3.477)	(3.477)
Depreciación	-	(189.630)	(189.630)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>2.707.426</u>	<u>8.975.904</u>	<u>11.683.330</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2014</b>			
Costo	2.707.426	10.288.666	12.996.092
Depreciación acumulada	-	(1.312.762)	(1.312.762)
Valor en libros	<u>2.707.426</u>	<u>8.975.904</u>	<u>11.683.330</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponde principalmente a materiales de construcción para el proyecto Américas y bodegas Nestlé Ecuador S.A.

**13. PROVEEDORES**

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Proveedores locales	1.159.406	1.169.645
Proveedores del exterior	<u>21.587</u>	<u>21.587</u>
	<u>1.180.993</u>	<u>1.191.232</u>

**14. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

**2014**

	Tasa de <u>interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	2.867.406	3.416.326
Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promérica (2)	9,33%	2.298.053	4.867.821
Alton Corporation (3)	11%	307.717	-
Banco Promerica S.A. (4)	9,76%	144.122	190.141
		<u>5.617.298</u>	<u>8.474.288</u>

**2013**

	Tasa de <u>interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>Largo plazo</u>
Banco Santander (1)	1,64% / 3%	481.595	8.717.599
Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promérica (2)	9,33%	-	4.773.960
Alton Corporation (3)	11%	26.460	281.257
Banco Promerica S.A. (4)	9,76%	450.120	-
		<u>958.175</u>	<u>13.772.816</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 12 operaciones de crédito con vencimiento 30 de septiembre del 2016. Dichas operaciones incluye US\$149.635 de intereses devengados a la fecha.

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a 12 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 01 de mayo del 2014 y 30 de septiembre del 2016. Dichas operaciones incluye US\$242.687 de intereses devengados a la fecha.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 4 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 01 de enero del 2017 y 24 de julio del 2017. Dichas operaciones incluye US\$632.139 de intereses devengados a la fecha.

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a 4 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 01 de enero del 2017 y 24 de julio del 2017.

- (3) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos el 15 de febrero del 2016.

Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos el 15 de febrero del 2014.

- (4) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 09 y 16 de noviembre de 2016. Dichas operaciones incluye US\$35.255 de intereses devengados a la fecha.

Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a 2 operaciones de crédito con vencimientos comprendidos entre el 09 y 16 de noviembre de 2016.

#### 15. ANTICIPO CLIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cartera reclasificada (1)	496.732	247.824
Quifatex S.A.	16.961	16.961
Comandato	9.360	9.360
Arcor	8.720	8.720
DHL Express S.A.	8.000	8.000
Fundación del barrio	7.855	7.855
Odusa S.A.	4.930	4.930
Koening & Partners	4.800	4.800
Whirlpool Ecuador	4.235	4.235
Panatlantic	3.597	3.597
Familia Sancela	3.445	3.445
Bananasoft Cía. Ltda.	2.374	2.374
Servimagic S.A.	1.800	1.800
Opumarsa	1.379	1.380
Miriam Villa	220	220
Offsetec S.A.	-	673
Ecuacarvajal	-	757
Villavicencio Solís Grace Mariana	-	1.800
	<u>574.408</u>	<u>328.731</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 corresponden a los anticipos para la ampliación de bodegas Nestlé.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bonificaciones	85.184	-
Contribuciones	52.891	34.480
Varios (1)	<u>743.287</u>	<u>440.712</u>
	<u>881.362</u>	<u>475.192</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014 corresponde principalmente a provisión por instalación de sistema anti incendios por US\$442.574 (2013: US\$440.712) y provisión de vuelos pendientes de facturación con su Compañía relacionada Saereo por US\$300.000.

**17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

**(a) Saldos**

(Véase página siguiente)

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Anticipos entregados</u>				
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	97.915	97.915
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	68.473	68.473
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	40.029	40.029
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	12.100	12.100
			<u>218.517</u>	<u>218.517</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.212.559	2.264.710
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	665.884	555.599
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	16.000	-
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	13.985	6.508
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	82.306	42.029
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.114	1.456
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	19.596	19.600
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.336	977
Mecano S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	1.086.451	105.928
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(548)	(638)
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	70.576	55.088
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	136.521	119.452
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	997.486	990.748
Lysga S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(4.753)	29.538
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	59.667	18.819
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	9.529	9.529
			<u>5.373.708</u>	<u>4.219.343</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	212.810	212.810
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	54.905	54.396
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	250	250
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	147.510	147.510
Otras	Parte relacionada	Comercial	7.820	7.820
			<u>423.295</u>	<u>422.786</u>
			<u>5.797.003</u>	<u>4.642.129</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10	-
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	227.333	59.400
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	339.413	319.413
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	72.615	-
Inversiones Aries S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	56.944	74.313
Madirt S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7	-
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3.168	-
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	261.358	201.361
Rancho Brahman S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.000	-
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	555.999	556.000
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	34.387	34.356
DRT S.A.	Parte relacionada	Comercial	16.585	38.622
PFS Ecuador S.A.	Parte relacionada	Comercial	1.500	1.500
Transrecargo S.A.	Parte relacionada	Comercial	89.029	89.029
			<u>1.660.351</u>	<u>1.373.995</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	517.752	517.752
			<u>517.752</u>	<u>517.752</u>
			<u>2.178.103</u>	<u>1.891.747</u>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Reembolso de gastos</u>				
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	34.786	-
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	172.899	221.826
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	232.950	-
S.A. Inmobiliaria la Y	Entidad del Grupo	Comercial	1.200	-
Oro Travel	Parte relacionada	Comercial	5.367	-
			<u>447.202</u>	<u>221.826</u>
<u>Alquiler</u>				
Vegaflor S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7.200	-
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	334	1.019
			<u>7.534</u>	<u>1.019</u>
<u>Préstamos entregados</u>				
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(59.081)	23.974
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	47.777	631.637
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	-	178.412
Finansauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	16.000	-
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7.477	-
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	40.277	1.077
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.658	-
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	(4)	19.600
Mecanización S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3.360	707
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	980.523	24.421
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	89	-
Rancho Braham S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	15.488	19.128
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	17.069	177.729
Lygsa	Entidad del Grupo	Comercial	-	169.983
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	6.738	822.879
Urbanalto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	40.848	25.281
			<u>1.119.219</u>	<u>2.094.828</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Altos del parque S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	10	62.190
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	167.933	59.400
Divesa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	20.000	-
S.A. Inmobiliaria La Y	Entidad del Grupo	Comercial	72.615	-
Inversiones Aries S.A.	Parte relacionada	Comercial	(17.369)	-
Inverital S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	2.999
Igsacorpus S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	-	6.077
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	7	-
Mecanos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	3.168	868.577
Mecsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	59.997	-
Rancho Braham S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	2.000	13.928
Saereo S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	(1)	556.000
Unirepuestos S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	31	218
Lygsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	34.292	-
			<u>342.684</u>	<u>3.664.217</u>

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**(b) Remuneraciones al personal clave de la gerencia**

La Administración de la Compañía incluye miembros claves que son la Gerencia. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por el ejecutivo principal de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Honorarios administradores	<u>48.500</u>	<u>48.500</u>

**18. IMPUESTOS POR PAGAR**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto al valor agregado	8.582	(127.355)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.407	13.956
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado	<u>3.077</u>	<u>1.414</u>
	<u>14.066</u>	<u>(111.985)</u>

**19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2012 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Impuesto a la renta**

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente	153.502	91.940
Impuesto a la renta diferido	-	15.205
Cargo a los resultados integrales del año	<u>153.502</u>	<u>107.145</u>

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

(Véase página siguiente)

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

El impuesto a la renta de los años 2014 y 2013 se determinó como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	805.720	473.832
Menos: Participación laboral	(120.858)	(71.075)
Utilidad antes de impuestos (1)	<u>684.862</u>	<u>402.757</u>
Más: gastos no deducibles	<u>12.875</u>	<u>15.153</u>
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	<u>697.737</u>	<u>417.910</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>153.502</u>	<u>91.940</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>103.385</u>	<u>83.769</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 incluye US\$15.204 de impuesto a la renta diferido.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta causado	153.502	91.940
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(236.749)	(214.035)
Crédito tributario años anteriores	<u>(195.578)</u>	<u>(117.673)</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(278.825)</u>	<u>(239.768)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Durante el 2014 y 2013 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$103.385 (2013: US\$83.769), montos que no superan el impuesto a la renta causado, por lo que se incluye en el estado de resultados el impuesto a la renta causado del ejercicio por US\$153.502 (2013: US\$91.940).

**(d) Impuesto a la renta diferido**

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se liquidará después de 12 meses	-	213.182
Impuesto diferido pasivo que se liquidará dentro de 12 meses	-	-
	<u>-</u>	<u>213.182</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 01 de enero del 2013	197.977
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>15.205</u>
Al 31 de diciembre del 2013	213.182
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(213.182)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Costo atribuido de activos</u>	<u>Total</u>
Impuestos diferidos:		
Al 01 de enero del 2013	197.977	197.977
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	15.205	15.205
Al 31 de diciembre del 2013	<u>213.182</u>	<u>213.182</u>
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	<u>(213.182)</u>	<u>(213.182)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>-</u>	<u>-</u>

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	684.862	402.757
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	<u>150.670</u>	<u>88.607</u>
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	2.832	3.333
	<u>153.502</u>	<u>91.940</u>
Impuesto a la renta		
Tasa efectiva	22%	23%

#### (e) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2014 y 2013 operaciones que superen dichos montos.

#### (f) Otros asuntos

**Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal:** Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

## 20. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>2014</u>				
Beneficios a empleados (1)	231.851	327.926	(218.369)	341.408
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal (Nota 21)	-	5.036	-	5.036
Desahucio (Nota 21)	-	3.687	-	3.687
	<u>-</u>			<u>8.723</u>
<u>2013</u>				
Beneficios a empleados (1)	215.544	241.321	(225.014)	231.851
Beneficios a empleados largo plazo				
Jubilación patronal (Nota 21)	-	-	-	-
Desahucio (Nota 21)	-	-	-	-
	<u>-</u>			<u>-</u>

(1) Incluye principalmente participación trabajadores por US\$120.858 (2013:US\$71.075).

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**21. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

Un resumen del pasivo a largo plazo es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Jubilación patronal	5.036	-
Bonificación por desahucio	3.687	-
	<u>8.723</u>	<u>-</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2014 y 2013, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2014</u>
Tasa de descuento	4,00%
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002
Antigüedad para jubilación (hombre y mujeres)	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

Los importes reconocidos en los resultados integrales respecto a dichos planes del pasivo a largo plazo son los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costos del servicio	8.374	-
Costo financiero	349	-
	<u>8.723</u>	<u>-</u>

**22. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 10.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas jurídicas.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**23. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la reserva constituida alcanza aproximadamente el 2% del capital suscrito.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**24. VENTAS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Servicios y ventas (1)	3.063.275	2.895.777
Otros servicios (2)	186.078	31.721
Devoluciones	(11.088)	-
	<u>3.238.265</u>	<u>2.927.498</u>

(1) Corresponden al alquiler y venta de oficinas y bodegas en la ciudad de Guayaquil.

(2) Corresponden a servicios de administración de áreas comunes.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**25. GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Gastos administrativos y de ventas	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Asesorías	510.074	220.681
Sueldos	189.572	86.475
Mantenimiento	168.935	517.398
Bonificaciones	165.067	93.672
Participación trabajadores	120.858	71.075
Depreciaciones	299.374	129.242
Servicios Básicos	103.817	143.495
Obligación Patronal	91.545	28.992
Impuesto por Funcionamiento	63.266	142.807
Arriendos	49.560	46.345
Honorarios	41.867	20.249
Vigilancia	31.883	30.111
Gastos Movilización, Alimentación y Viaje	20.499	25.944
Otros	36.060	26.350
Provisión incobrables	-	298.742
	<u>1.894.392</u>	<u>1.881.579</u>

**26. GASTOS FINANCIEROS**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses financieros (1)	651.602	591.129
Gastos bancarios	2.874	3.473
Fideicomiso profundos IGSA	14.362	10.200
	<u>668.838</u>	<u>604.802</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$427.622 y de intereses por préstamos de instituciones del exterior por US\$223.979.

## INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2013 incluyen principalmente intereses de préstamos obtenidos en instituciones financieras locales por US\$375.315 y de intereses por préstamos de instituciones del exterior por US\$210.814.

#### 27. OTROS GASTOS, NETOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Deterioro inversiones (Ver Nota 10 (5))	555.683	-
Pérdida en venta de activos	-	48.131
Intereses y multas	1.339	11.172
Impuestos legales	14.914	4.372
Gastos varios	11.183	3.985
Intereses ganados	(52.468)	(18.558)
Utilidad en venta de activos	-	(22.441)
Otros ingresos	-	(3.500)
	<u>530.651</u>	<u>23.161</u>

#### 28. CONTRATOS

Contrato suscrito con Nestlé Ecuador S.A.-

Con fecha 28 de diciembre del 2011, la Compañía suscribió con Nestlé Ecuador S.A. un contrato de arrendamiento, mediante el cual la Compañía arrienda a Nestlé los inmuebles identificados como solas cinco de la manzana ocho, ubicado entre los kilómetros nueve y diez de la vía Guayaquil – Daule, de la parroquia urbana Tarqui. Cantón Guayaquil, provincia del Guayas, Ecuador.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que funcione un Centro de Distribución, oficinas y bodegas de Nestlé. El plazo de este contrato será de 5 años contados a partir de la fecha del acta de entrega-recepción de ciertas obras que IGSA se comprometió a realizar para que pudiesen funcionar las instalaciones de Nestlé.

Las partes han acordado como canon mensual de arrendamiento por el alquiler del CD1, que deberá pagar La arrendataria a la arrendadora, el valor de US\$5,86 por metro cuadrado de 8.401,29 m<sup>2</sup> de construcción de dicho inmueble totaliza un valor único y total de US\$49.231,58 correspondiente al canon mensual del CD1 aumentará a US\$6,66 por cada metro cuadrado de construcción y que estén bajo techo a partir de la suscripción del acta de entrega recepción de las obras de ampliación y mejoramiento. El CD1 tiene 10.024,05 m<sup>2</sup> por el total de la extensión arrendada será de US\$66.760,17.

**INVERSIONES INMOBILIARIAS GUAYAQUIL IGSA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para el CD2 comprende de 7.939,50 m<sup>2</sup> por lo que la renta mensual del CD2 será de US\$52.877,07 este valor solamente será exigible por la arrendadora a la arrendataria a partir de la suscripción del acta de entrega-recepción de las obras correspondientes. Los valores estipulados como canon mensual de arrendamiento no incluye el IVA, el cual deberá agregarse a las facturas correspondientes.

El canon mensual será ajustado en función de la tasa de inflación anualizada reportada por el Banco Central del Ecuador. Este incremento será aplicado en la forma anual y hasta la finalización del presente contrato.

**29. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.