

SALELGI S.A. Y SUBSIDIARIA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONOMICA

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

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

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

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

Subsidiaria – Krause de Negocios S.A.

Se constituyó el 7 de mayo de 1997, mediante escritura pública presentada ante la Notaría Trigésima de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 30 de julio de 1997. La Subsidiaria tendrá por objeto dedicarse a la prestación de servicios de limpieza.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

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

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

pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

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

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

b) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Salegi S.A. y su compañía subsidiaria. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

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

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

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

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

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

El resultado y cada componente de otros resultados integrales se atribuirán a los propietarios de la Controladora y de las participaciones no controladoras. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la Controladora y a las participaciones no controladoras, aun si esto diera lugar a las participaciones no controladoras a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables de la Controladora.

c) Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Obligaciones por beneficios a los empleados

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

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

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

Tasa de descuento	10.00%
Tasa de incremento salarial	4.11%

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

f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos.

El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico; 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

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

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Controladora y su subsidiaria reconocen ingresos por actividades ordinarias en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan al Grupo; es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- Ingresos por inversiones: Corresponden a las utilidades que se generan del Fideicomiso La Piazza.

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

ii) Autorización a la Controladora

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

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

Expoguayaquil S.A. facturará a la Controladora el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

Al 31 de diciembre del 2016, la Controladora ha reconocido como ingresos por concesión a Primax Comercial del Ecuador S.A. la suma de US\$150,558 (2015: US\$145,740).

Gian Paolo Valero Boschetti / "Centro Comercial La Piazza"

i) Contrato de concesión

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2015, la Controladora ha reconocido como ingresos por concesión al Sr. Gian Paolo Valero Boschetti la suma de US\$8,120.

Servientrega Ecuador S.A. / Centro Empresarial II

i) Contrato de concesión

Con fecha 13 de abril del 2015, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Servientrega Ecuador S.A. un local de 300 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades. El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física de la oficina objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$17 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incrementa la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del Gobierno de los Estados Unidos de América para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

Al 31 de diciembre del 2016, la Controladora ha reconocido como ingresos por concesión a Servientrega Ecuador S.A. la suma de US\$61,200 (2015: US\$29,920).

Vanessa Álvarez Ycaza / "Centro Comercial La Piazza"

i) Contrato de concesión

Con fecha 16 de julio del 2015, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, el Fideicomiso Mercantil "La Piazza" otorga a la Sra. Vanessa Álvarez Ycaza el local No. 19B con una superficie de 60 metros cuadrados en el Centro Comercial La Piazza, con la finalidad de que ésta lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración a partir del 16 de julio del 2015 hasta el 31 de octubre del 2019.

La Sra. Vanessa Álvarez Ycaza se obliga a pagar a la Controladora, por concepto de valor mensual de concesión del local comercial la suma de US\$1,500. A partir del primer año calendario desde la fecha de iniciación del plazo de la presente concesión, el valor mensual de concesión del local comercial asignado por el presente contrato tendrá el reajuste siguiente: No podrá ser menor al 3% anual ni mayor al 6% anual, en función a la fórmula de 0.4 de la tasa pasiva promedio referencial publicada por el Banco Central de Ecuador a esa fecha, más el 0.4 del índice inflacionario anual ecuatoriano y 0.2 del índice inflacionario anual de los Estados Unidos de América.

Al 31 de diciembre del 2016, la Controladora ha reconocido como ingresos por concesión a la Sra. Vanessa Álvarez Ycaza la suma de US\$9,000 (2015: US\$7,500).

Luis Eduardo Mora / "Centro Comercial La Piazza"

ii) Contrato de concesión

Con fecha 20 de julio del 2015, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, el Fideicomiso Mercantil "La Piazza" otorga al Sr. Luis Eduardo Mora el local No. 19B con una superficie de 60 metros cuadrados en el Centro

Comercial La Piazza, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración a partir del 15 de agosto del 2016 hasta el 31 de octubre del 2019.

El Sr. Mora se obliga a pagar a la Controladora, por concepto de valor mensual de concesión del local comercial la suma de US\$1,620.

Al 31 de diciembre del 2016, la Controladora ha reconocido como ingresos por concesión al Sr. Luis Eduardo Mora la suma de US\$7,290.

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

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

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

El Fideicomiso autoriza expresamente a la Controladora para que realice la facturación a Eticfarm S.A.

Durante los años 2016 y 2015, la Controladora ha devengado como ingresos por concesión a Eticfarm S.A. por US\$50,000 por cada año, dejando un saldo por devengar de US\$97,397 (2015: US\$147,397).

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Agosto 1, 2017) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Grupo, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros consolidados que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.