

Seruvi S. A.

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e informe de los Auditores Independientes*

SERUVI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 23

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Seruvi S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Seruvi S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Seruvi S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Tal como se explica con más detalle en la nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los que fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron sus informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 15 de febrero del 2012 y 28 de enero del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la nota 3.

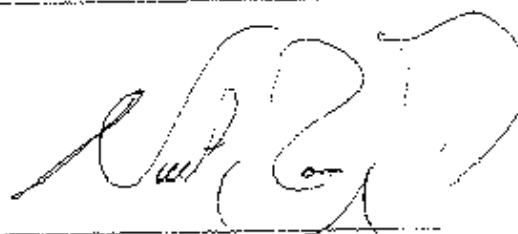

Guayaquil, Abril 5, 2013
SC-RNAE 019


Jaime Castro II
Socio
Registro# 0.7503

SERUVI S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,		Enero 1,
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
(en U.S. dólares)				
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	5	528.051	288.534	160.119
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	142.629	244.941	55.699
Inventarios		15.803	9.443	1.017
Impuestos corrientes	10	<u>239.369</u>	<u>104.734</u>	<u>188.620</u>
Total activos corrientes		<u>925.852</u>	<u>647.652</u>	<u>405.455</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Muebles y equipos	7	453.751	506.819	241.985
Otros activos		<u>34.663</u>	<u>84.263</u>	<u>18.830</u>
Total activos no corrientes		488.424	591.082	260.813
TOTAL		<u>1.414.276</u>	<u>1.238.734</u>	<u>666.268</u>

Ver notas a los estados financieros

E.C. Néstor Camargo
Gerente General

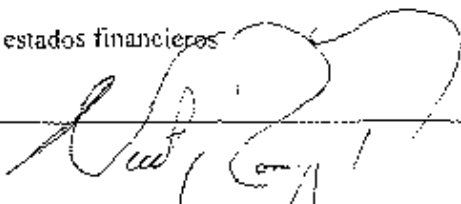
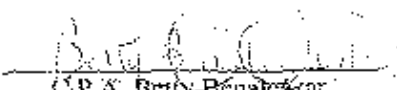
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> <u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos		79,882	79,654	25,738
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	252,283	342,002	170,072
Impuestos corrientes	10	96,648	103,414	65,109
Obligaciones acumuladas	9	142,760	79,117	56,628
Total pasivos corrientes		<u>571,573</u>	<u>604,187</u>	<u>317,537</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos			79,191	6,751
Ingresos diferidos		58,222	46,540	35,777
Obligaciones por beneficios definidos		70,360	52,412	33,505
Otros pasivos	11	<u>382,673</u>	<u>333,814</u>	<u>188,803</u>
Total pasivos no corrientes		<u>511,255</u>	<u>511,957</u>	<u>264,836</u>
Total pasivos		<u>1,082,828</u>	<u>1,116,144</u>	<u>582,373</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	13	50,000	50,000	800
Aporte para futura capitalización				49,200
Reserva legal		43,739	16,599	6,320
Utilidades retenidas		<u>237,709</u>	<u>55,991</u>	<u>27,575</u>
Total patrimonio		<u>331,448</u>	<u>122,590</u>	<u>83,895</u>
TOTAL		<u>1,414,276</u>	<u>1,238,734</u>	<u>666,268</u>


 C.P.A. Betty Benalcázar
 Contadora General

SERUVI S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS:			
Alicuotas	14	4,604,914	2,905,728
Auspicios	14	1,832,624	1,600,183
Alquiler de espacios	14	829,712	497,803
Valor mensual de concesión	14	790,553	448,311
Valor inicial de concesión	14	6,537	841
Otros ingresos		<u>297,119</u>	<u>430,988</u>
Total		<u>8,361,259</u>	<u>5,973,854</u>
GASTOS:			
Publicidad y ventas		(2,586,342)	(2,027,599)
Contratos con terceros		(2,404,318)	(1,595,661)
Personal		(1,243,837)	(944,425)
Servicios básicos		(743,971)	(501,002)
Mantenimiento		(559,434)	(348,901)
Depreciación		(156,271)	(78,759)
Administración		(134,666)	(138,656)
Insumos de limpieza		(51,740)	(32,089)
Honorarios		(47,830)	(125,303)
Financieros		(12,369)	5,360
Otros egresos		<u>(25,415)</u>	<u>(38,521)</u>
Total		<u>(7,966,193)</u>	<u>(5,825,556)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>395,066</u>	<u>148,298</u>
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	10	<u>(90,782)</u>	<u>(45,631)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>304,284</u>	<u>102,667</u>

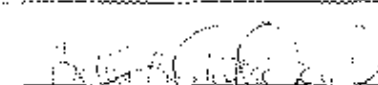
Ver notas a los estados financieros


Ec. Néstor Camargo
Gerente General
C.P.A. Betty Bernaldo
Contadora General

SERUVI S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
ENERO 1, 2011	800	49,200	6,320	27,575	83,895
Capitalización	49,200	(49,200)			
Utilidad del año				102,667	102,667
Apropiación			10,279	(10,279)	
Dividendos declarados	—	—	—	(63,972)	(63,972)
DICIEMBRE 31, 2011	50,000		16,599	55,991	122,590
Utilidad del año				304,284	304,284
Apropiación			27,140	(27,140)	
Dividendos declarados				(98,319)	(98,319)
Otros	—	—	—	2,893	2,893
DICIEMBRE 31, 2012	50,000		43,739	237,709	331,448

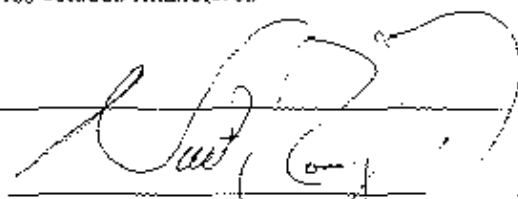
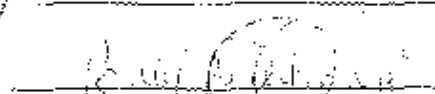
Ver notas a los estados financieros


Ec. Néstor Camargo
Gerente General
C.P.A. Betty Benítez
Contadora General

SERUVI S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	2012	2011
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de concesionarios y centros comerciales	8,483,541	5,789,982
Pagos a proveedores y a empleados	(8,039,257)	(5,383,980)
Intereses pagados (ganados)	<u>(17,336)</u>	<u>664</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>426,948</u>	<u>406,666</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de muebles y equipos	(103,214)	(343,594)
Otros activos	<u>49,601</u>	<u>(65,434)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(53,613)</u>	<u>(409,028)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN (DE) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos y otros pasivos financieros	(27,963)	130,777
Pago de dividendos	<u>(105,855)</u>	<u>-----</u>
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) actividades de inversión	<u>(133,818)</u>	<u>130,777</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto en efectivo y bancos	239,517	128,415
Saldo al comienzo del año	<u>288,534</u>	<u>160,119</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>528,051</u>	<u>288,534</u>

Ver notas a los estados financieros


Eo. Néstor Camargo
Gerente General
C.P.A. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OPERACIONES

Seruvi S.A. ("la Compañía") está constituida en Ecuador desde julio del 2002 y su actividad principal es la administración de los centros comerciales "Mall del Sur", "Village Plaza" y "City Mall".

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 13 de febrero del 2012 y 14 de diciembre del 2011, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
- 2.3 Efectivo y bancos** - Incluyen aquellos activos líquidos y depósitos en cuentas bancarias.

2.4 Muebles y equipos

- 2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

- 2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

- 2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de los muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Equipos	3 - 10

- 2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

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

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

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8.1 Prestación de servicios - Las alícuotas por mantenimiento y publicidad se reconocen como ingresos de actividades ordinarias de acuerdo a las tasas contractuales, en la medida que se incurran estas actividades.

2.8.2 Ingreso diferido - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir

del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.8.3 Valor mensual de concesión - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.8.4 Alquileres de espacios - Representa el valor facturado a clientes por alquileres de espacios, el cual se reconoce como ingresos de acuerdo a la prestación del servicio.

2.9 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período mas cercano en el que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

2.11 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, préstamo, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

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

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

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

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

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

2.12 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIF Cielo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08 G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

Estimaciones - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer periodo comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de la Compañía:

3.2.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>162,024</u>	<u>117,400</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Incremento en obligaciones por beneficios definidos (1)	<u>(39,434)</u>	<u>(33,503)</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>122,590</u>	<u>83,895</u>

3.2.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado Previamente	108,596
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Incremento en el gasto por beneficios definidos (1)	<u>15,929</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>102,667</u>

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

(1) *Incremento en la obligación por beneficios definidos:* Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial utilizando el método de unidad de crédito proyectado. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de obligación por beneficios definidos por US\$33,503 y US\$39,434, respectivamente; una disminución en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por los referidos importes y un incremento en gastos de administración del año 2011 por US\$5,929.

b) *Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos -* La Administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			<u>(en U.S. dólares)</u>	
Crédito tributario de impuesto al valor agregado y retención en la fuente	Incluido en otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	104,734	188,620
Impuestos por pagar	Incluido en otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	103,414	65,109
Préstamos	Obligación	Incluido en préstamos a corto plazo	6,751	25,541
Préstamos	Incluidos en obligaciones a largo plazo	Incluido en préstamos a largo plazo		6,751
Intereses por pagar	Incluido en gastos acumulados	Incluido en préstamos	2,093	188

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>... Diciembre 31, ...</u>	<u>... Diciembre 31, ...</u>	<u>Enero 1, ...</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>		
Efectivo	83,169	51,301	38,199
Bancos	444,882	237,233	121,920
Total	528,051	288,534	160,119

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1. <u>2011</u>
Concesionarios	131,892	233,525	50,640
Empleados	2,217	6,273	4,796
Otras	8,983	5,606	726
Provisión para cuentas incobrables	<u>(463)</u>	<u>(463)</u>	<u>(463)</u>
Total	<u>142,629</u>	<u>244,941</u>	<u>55,699</u>

7. MUEBLES Y EQUIPOS

Un resumen de los muebles y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1. <u>2011</u>
Costo	767,449	664,235	320,768
Depreciación acumulada	<u>(313,688)</u>	<u>(157,416)</u>	<u>(78,785)</u>
Total	<u>453,761</u>	<u>506,819</u>	<u>241,983</u>
<i>Clasificación:</i>			
Muebles, enseres y equipos de oficina	144,497	162,720	69,225
Equipos de computación	39,135	50,411	27,673
Equipos	<u>270,129</u>	<u>293,688</u>	<u>145,087</u>
Total	<u>453,761</u>	<u>506,819</u>	<u>241,983</u>

Los movimientos de los muebles y equipos fueron como sigue:

	Muebles, enseres y equipos de <u>oficina</u>	Equipos de <u>computación</u>	<u>Equipos</u> .. (en U.S. dólares) .	<u>Total</u>
<i>Costo</i>				
Enero 1. 2011	86,589	49,642	185,037	320,768
Adquisiciones	105,826	40,922	197,125	343,873
Bajas	—	—	<u>(406)</u>	<u>(406)</u>
Diciembre 31. 2011	191,915	90,564	381,756	664,235
Adquisiciones	<u>2,463</u>	<u>16,322</u>	<u>84,427</u>	<u>103,214</u>
Diciembre 31, 2012	<u>194,380</u>	<u>106,886</u>	<u>466,183</u>	<u>767,449</u>

	Muebles, enseres y equipos de <u>oficina</u>	Equipos de computació n ... (en U.S. dólares) ...	Equipos	Total
<u>Depreciación acumulada</u>				
Enero 1, 2011	(16,864)	(21,971)	(39,950)	(78,785)
Gasto por depreciación	(12,331)	(18,182)	(48,245)	(78,758)
Bajas	—	—	127	127
Diciembre 31, 2011	(29,195)	(40,153)	(88,068)	(157,416)
Gasto por depreciación	(20,688)	(27,598)	(107,986)	(156,272)
Diciembre 31, 2012	(49,883)	(67,751)	(196,054)	(313,688)

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Proveedores	222,300	313,942	154,912
Anticipo de clientes	4,896	13,712	5,326
Otros	<u>25,087</u>	<u>14,348</u>	<u>9,834</u>
Total	<u>252,283</u>	<u>342,002</u>	<u>170,072</u>

Al 31 de diciembre del 2012, proveedores representan facturas por bienes y servicios adquiridos por la Compañía, las cuales no devengan intereses y tienen un vencimiento promedio de 30 días.

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Participación a trabajadores	69,718	27,217	18,033
Vacaciones	52,932	35,291	26,974
Décimo cuarto sueldo	14,222	11,377	7,904
Décimo tercer sueldo	<u>5,888</u>	<u>5,232</u>	<u>3,717</u>
Total	<u>142,760</u>	<u>79,117</u>	<u>56,628</u>

9.1 Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	27,217	18,033
Provisión del año	69,718	27,217
Pagos efectuados	<u>(27,217)</u>	<u>(18,033)</u>
Saldos al fin del año	<u>69,718</u>	<u>27,217</u>

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente	<u>239,369</u>	<u>104,734</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y		
Retenciones	81,241	88,609
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>15,407</u>	<u>14,805</u>
Total	<u>96,648</u>	<u>103,414</u>

10.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	395,066	148,298
Efecto neto de ajustes por aplicación de NIIF		5,929
Amortización de pérdidas tributarias		(2,893)
Otras deducciones (remuneraciones empleados con discapacidad)	(32,877)	(5,807)
Gastos no deducibles	<u>32,516</u>	<u>44,600</u>
Utilidad gravable	<u>394,705</u>	<u>190,127</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>90,782</u>	<u>45,631</u>
Anticipo calculado (2)	<u>39,160</u>	<u>28,945</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>90,782</u>	<u>45,631</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011)

(2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$39,160; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US\$90,782.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año		
Provisión del año	90,782	45.631
Compensaciones	<u>(90,782)</u>	<u>(45.631)</u>
Saldos al fin del año		

10.4 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

11. OTROS PASIVOS

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Depósitos en garantía	195,227	186,940	86,680
Dividendos por pagar	<u>187,446</u>	<u>146,874</u>	<u>102,123</u>
Total	<u>382,673</u>	<u>333,814</u>	<u>188,803</u>

Al 31 de diciembre del 2012, dividendos por pagar representa dividendos declarados provenientes de utilidades desde el año 2009 hasta el año 2012.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fijas.

12.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con cuentas por cobrar u obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera en las transacciones de la Compañía.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por los valores pendientes de cobro a los concesionarios de los centros comerciales. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

12.1.3 Riesgo de liquidez - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
<i>Activos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Efectivo y bancos (nota 5)	528,051	288,534	160,119
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 6)	<u>142,629</u>	<u>244,941</u>	<u>35,699</u>
Total	<u>670,680</u>	<u>533,475</u>	<u>215,818</u>
<i>Pasivos financieros:</i>			
Costo amortizado:			
Préstamo	79,882	158,845	31,479
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 8)	236,144	327,866	160,238
Otros pasivos	<u>382,673</u>	<u>333,814</u>	<u>188,803</u>
Total	<u>698,699</u>	<u>820,525</u>	<u>381,520</u>

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, el capital autorizado consiste en 100,000 acciones de valor nominal de US\$1 (2011 – 100,000 acciones). El capital suscrito y pagado representa 50,000 acciones (2011 – 50,000 acciones) de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

13.2 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldo a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Utilidades retenidas	277,143	95,425	61,080
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(39,434)</u>	<u>(39,434)</u>	<u>(33,505)</u>
Total	<u>237,709</u>	<u>55,991</u>	<u>27,575</u>

En febrero 13 del 2012, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2011 por US \$98.319, los cuales, al 31 de diciembre de 2012, se encuentran pendientes de pago.

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

14. COMPROMISOS

Contrato de Administración del Centro Comercial "Mall del Sur"- En enero 4 del 2012, Seruvi S. A. suscribió un contrato por 2 años con Imporpoint S. A. para la administración del Centro Comercial "Mall del Sur". Durante la vigencia del contrato, Seruvi S. A. recibirá a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los contratos de auspicio, las principales actividades que deberá cumplir son las siguientes:

- Continuar las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicios que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del Centro Comercial que considere factibles de explotar, teniendo libertad de celebrar los contratos. Seruvi S. A. podrá apropiarse de dichos valores e Imporpoint S. A., respetará y reconocerá la legitimidad de dichos contratos.
- Deberá acatar de forma irrestricta e inmediata, todas las instrucciones que Imporpoint S. A. le imparta respecto de la administración del Centro Comercial.

Servui S.A., recibirá por llevar a cabo la operación y administración del Centro Comercial un honorario mensual de US\$4,000 más IVA.

Durante el año 2012, Seruvi S.A. reconoció ingresos relacionados con este contrato por US\$3.2 millones, los cuales fueron facturados directamente a los concesionarios de acuerdo a lo indicado en el contrato.

Contrato de Operación del Centro Comercial "Village Plaza" - En enero 4 del 2012, Seruvi S.A. suscribió un contrato a 2 años con Village Plaza S.A., para la operación del Centro Comercial. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente las siguientes actividades:

- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión comercial las áreas comunes o de circulación del centro comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del centro comercial.
- Comercializar los locales que por cualquier causa se desocupen para la cual tendrá derecho a recibir una comisión a acordarse con Village Plaza S.A. VIPLASA

Seruvi S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$2,500 más IVA.

Durante el año 2012, Seruvi S.A. reconoció ingresos relacionados con este contrato por US\$2 millones, los cuales fueron facturados directamente a los concesionarios de acuerdo a lo indicado en el contrato.

Contrato de Operación del Centro Comercial "City Mall" - En octubre 25 del 2011, Seruvi S.A. suscribió un contrato de 2 años con el Fideicomiso Alborada Mall Center para la operación del Centro Comercial "City Mall". Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente con las siguientes actividades:

- Llevar a cabo todas y cada una de las campañas publicitarias que se requieran para promocionar al público en general el Centro Comercial.
- Contratar auspicios publicitarios de empresas de reconocido prestigio en el medio que deseen promocionar sus productos dentro centro comercial.
- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión las áreas comunes o de circulación del Centro Comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del Centro Comercial.

Seruvi S.A., recibirá por llevar a cabo la operación y administración del Centro Comercial un honorario mensual de US\$4.000 más IVA.

Durante el año 2012, Seruvi S.A. reconoció ingresos relacionados con este contrato por US\$3.2 millones, los cuales fueron facturados directamente a los concesionarios de acuerdo a lo indicado en el contrato.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 5 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración en abril 5 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
