SERUVI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Contenido	Página
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 - 22

Abreviaturas:

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

Deloitte.

Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

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 incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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. Estas 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte en www.deloitte.com/about la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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 2014, 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.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Marzo 31, 2015
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

SERUVI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ACTIVOS	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	387,985	315,053
Cuentas por cobrar	5	249,544	361,343
Inventarios		23,716	26,300
Impuestos	9	353,289	320,698
Otros activos		6,696	
Total activos corrientes		1,021,230	1,023,394
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Muebles y equipos	6	376,096	404,093
Otros activos		105,920	113,875
Total activos no corrientes		482,016	517,968
TOTAL		1,503,246	1,541,362

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	233,512	388,868
Impuestos	9	103,466	131,503
Obligaciones acumuladas	8	173,086	127,209
Otros pasivos	12	198,965	191,730
Total pasivos corrientes		709,029	839,310
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Ingresos diferidos		43,615	52,167
Obligación por beneficios definidos	11	125,345	100,050
Otros pasivos	12	95,659	226,528
Total pasivos no corrientes		264,619	378,745
Total pasivos		973,648	1,218,055
PATRIMONIO:	14		
Capital social		50,000	50,000
Aporte para futura capitalización		104,201	150,000
Reserva legal		97,274	16,191
Utilidades retenidas		278,123	107,116
Total patrimonio		529,598	323,307
TOTAL		1,503,246	1,541,362

C.P.A. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Notas	2014	2013
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:	15		
Alicuotas por mantenimientos		5,028,911	4,710,968
Auspicios		1,462,610	1,650,466
Alquiler de espacios		1,356,912	1,065,242
Valor mensual de concesión		836,107	775,746
Honorarios por administración		252,000	258,096
Valor inicial de concesión		8,786	7,719
Otros ingresos		536,768	292,345
Total		9,482,094	8,760,582
GASTOS:			
Contratos por mantenimiento y seguridad		(2,852,474)	(2,766,584)
Publicidad y ventas		(1,956,351)	(2,445,755)
Servicios básicos		(1,256,817)	(942,956)
Sueldos y salarios		(1,058,680)	(931,347)
Beneficios sociales y otros		(588,095)	(489,295)
Mantenimiento		(511,975)	(367,295)
Honorarios		(261,731)	(64,406)
Depreciación y amortización		(192,977)	(167,675)
Administración		(156,227)	(196,627)
Insumos de limpieza		(62,017)	(63,663)
Financieros		(4,694)	(11,915)
Otros egresos		(111,518)	(89,630)
Total		(9,013,556)	(8,537,148)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		468,538	223,434
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	9	(115,697)	(60,693)
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		352,841	162,741

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

C.P.A. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	Capital social	Aporte para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
			... (en U.S. dólares) ...		
ENERO 1, 2013	50,000		43,739	237,709	331,448
Utilidad del año				162,741	162,741
Aportación		150,000	(45,798)		104,202
Apropiación			16,191	(16,191)	
Otros			2,059	(8,359)	(6,300)
Dividendos declarados				(268,784)	(268,784)
DICIEMBRE 31, 2013	50,000	150,000	16,191	107,116	323,307
Utilidad del año				352,841	352,841
Apropiación		(45,799)	81,083	(35,284)	
Dividendos declarados, nota 14				(146,550)	(146,550)
DICIEMBRE 31, 2014	50,000	104,201	97,274	278,123	529,598

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

C.P.A. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de concesionarios y centros comerciales	9,550,574	8,581,554
Pagos a proveedores y a empleados	(8,911,609)	(8,238,014)
Impuesto a la renta	(148,288)	(142,022)
Intereses pagados		(11,915)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	490,677	189,603
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de muebles y equipos	(147,916)	(118,007)
Otros activos	7,955	(79,212)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(139,961)	(197,219)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(277,784)	(125,500)
Préstamos y otros pasivos financieros		(79,882)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(277,784)	(205,382)
EFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (Disminución) neto en efectivo y bancos	72,932	(212,998)
Saldos al comienzo del año	315,053	528,051
SALDOS AL FIN DEL AÑO	387,985	315,053
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Capitalización de pasivo con accionista		104,202

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

C.P.A. Betty Benalcázar
Contadora General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está determinado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 ***Efectivo y bancos*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depositados en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

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 muebles y equipos, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Equipos de comunicación y otros activos	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 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 periodo, 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 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 imponibles 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 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 Beneficios a empleados

2.8.1 ***Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio*** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.8.2 ***Participación a trabajadores*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación a trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 ***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.

2.9.1 ***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.

2.9.2 ***Alquileres de espacios*** – Corresponde a ingresos por alquiler de espacios en áreas comunes, el cual se reconoce de acuerdo a la prestación del servicio.

2.9.3 ***Valor mensual de concesión*** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC) de islas y bodegas, los cuales son 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 en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.9.4 ***Ingreso diferido*** - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) de islas, 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 en el Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.10 ***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 más cercano en el que se conocen.

2.11 ***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.

2.12 ***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, 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.

2.12.1 ***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.

2.12.2 ***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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Enero 1, 2017

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.

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. 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. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	60,448	152,894
Bancos	327,537	162,159
Total	387,985	315,053

Al 31 de diciembre del 2014, bancos representa saldo en cuentas corrientes en instituciones financieras locales los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Concesionarios	223,543	304,867
Anticipo a proveedores		48,116
Empleados	8,359	3,592
Otras	31,282	16,790
Provisión para cuentas incobrables	(13,640)	(12,022)
Total	249,544	361,343

Al 31 de diciembre del 2014, concesionarios representa facturas por alícuotas de mantenimiento y alquiler de espacios, con vencimiento promedio de 5 días, las cuales no generan intereses.

6. MUEBLES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo	889,685	885,456
Depreciación acumulada	(513,589)	(481,363)
Total	376,096	404,093

	… Diciembre 31…	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Clasificación:		
Muebles, enseres y equipos de oficina	110,656	127,805
Equipos de computación	50,343	37,176
Equipos de comunicación y otros activos	215,097	239,112
Total	376,096	404,093

Los movimientos de los muebles y equipos fueron como sigue:

	Muebles, enseres y equipos de oficina	Equipos de computación	Equipos de comunicación y otros activos	Total
	… (en U.S. dólares) …			
Costo:				
Enero 1, 2013	194,380	106,886	466,183	767,449
Adquisiciones	3,621	20,564	93,822	118,007
Diciembre 31, 2013	198,001	127,450	560,005	885,456
Adquisiciones	6,108	40,903	100,905	147,916
Bajas	(314)	(50,030)	(93,343)	(143,687)
Diciembre 31, 2014	203,795	118,323	567,567	889,685
Depreciación acumulada:				
Enero 1, 2013	(49,883)	(67,751)	(196,054)	(313,688)
Depreciación	(20,313)	(22,523)	(124,839)	(167,675)
Diciembre 31, 2013	(70,196)	(90,274)	(320,893)	(481,363)
Depreciación	(23,257)	(27,736)	(124,920)	(175,913)
Bajas	314	50,030	93,343	143,687
Diciembre 31, 2014	(93,139)	(67,980)	(352,470)	(513,589)

Al 31 de diciembre del 2014, adquisiciones incluye principalmente costos incurridos elementos decorativos para los centros comerciales, "Mall del Sur, City Mall, Village Plaza" por US$64,882.

7. CUENTAS POR PAGAR

	… Diciembre 31…	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	124,956	281,156
Anticipo de clientes	1,688	5,981
Otros	106,868	101,731
Total	233,512	388,868

Al 31 de diciembre del 2014, proveedores representa facturas pendientes de pago por bienes y servicios adquiridos por la Compañía, las cuales no devengan intereses y tienen un vencimiento promedio de 30 días.

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	90,403	87,779
Participación a trabajadores	82,683	39,430
Total	173,086	127,209

Beneficios sociales - Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente provisión por vacaciones por US$63,108.

Participación a trabajadores - Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	39,430	69,718
Provisión del año	82,683	39,430
Pagos efectuados	(39,430)	(69,718)
Saldos al fin del año	82,683	39,430

9. IMPUESTOS

9.1 ***Activos y pasivos del año corriente*** - Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos:		
Retenciones en la fuente	353,289	320,698
Pasivos por impuestos:		
Impuesto al Valor Agregado y retenciones	87,125	105,343
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	16,341	26,160
Total	103,466	131,503

9.2 ***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:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	468,538	223,434
Gastos no deducibles	57,358	53,271
Ingresos exentos		(828)
Utilidad gravable	525,896	275,877
Impuesto a la renta causado 22%	115,697	60,693
Anticipo calculado	56,740	53,866

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 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US$56,740; sin embargo, el impuesto a la renta causado y registrado en los resultados del año es de US$115,697 .

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

9.3 ***Movimiento del crédito tributario por impuesto a la renta*** - Los movimientos del crédito tributario por impuesto a la renta fueron como sigue:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldo inicial	320,698	239,369
Pagos:		
Retenciones en la fuente	91,548	88,156
Anticipo de impuesto a la renta	56,740	53,866
Compensación por gasto de impuesto a la renta	(115,697)	(60,693)
Saldos al final del año	353,289	320,698

9.4 ***Aspectos Tributarios***

Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal - En diciembre 29 del 2014 se promulgó la Ley Organica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- **Exenciones**

  Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

- **Tarifa de Impuesto a la Renta**

  Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	79,336	62,212
Bonificación por desahucio	46,009	37,838
Total	125,345	100,050

11.1 ***Jubilación patronal*** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada 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.

Al 31 de diciembre del 2014, los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	62,212	43,866
Costo de los servicios del período corriente	19,186	18,938
Costo por intereses	3,081	2,402
Ganancias sobre reducciones	(5,143)	(2,994)
Saldos al final del año	79,336	62,212

11.2 ***Bonificación por desahucio*** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2014, los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	37,838	26,494
Costo de los servicios del período corriente	9,246	10,777
Costo por intereses	1,784	1,473
Ganancias sobre reducciones	(2,859)	(906)
Saldos al final del año	46,009	37,838

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de la obligación por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

- Si la tasa de incremento salarial aumenta en un 0.5% y la tasa de conmutación actuarial disminuye en 0.5%, la jubilación patronal y el desahucio aumentaría en US$6,907 y US$3,807, respectivamente.

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de la obligación por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Al 31 de diciembre del 2014, los principales supuestos usados para propósitos de los cálculos actuariales fueron la tasa de descuento y tasa esperada de incremento salarial de 8.68% y 4.50%, respectivamente.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a estos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Costo actual del servicio	28,432	29,715
Intereses sobre la obligación	4,865	3,875
Ganancias provenientes de reducciones	(8,002)	(3,900)
Total	25,295	29,690

12. OTROS PASIVOS

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Depósitos en garantía	198,965	191,730
Dividendos por pagar	48,842	180,075
Otros	46,817	46,453
Total	294,624	418,258
Clasificación:		
Corriente	198,965	191,730
No corriente	95,659	226,528
Total	294,624	418,258

Al 31 de diciembre del 2014:

- Depósitos en garantías representan efectivo recibido en calidad garantías, los cuales respaldan los contratos de concesiones vigentes.
- Dividendos por pagar representan dividendos declarados provenientes de utilidades del año 2013.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 ***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.

13.1.1 ***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.

13.2 ***Categorías de instrumentos financieros*** - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo y bancos, nota 4	387,985	315,053
Cuentas por cobrar, nota 5	249.544	361.343
Total	637,529	676,396
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar, nota 7	233,512	388,868
Total	233,512	388,868

14. PATRIMONIO

14.1 ***Capital social*** - Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital autorizado consiste en 100,000 acciones de valor nominal de US$1. El capital suscrito y pagado representa 50,000 acciones de valor nominal unitario de US$1, todas ordinarias y nominativas.

Accionista	Número de acciones	Participación	US$ Total
		... (en U.S. dólares) ...	
Globus Business LLC	49,999	99.99%	49,999
Alcivar Dueñas Gladis Beatriz	1	0.01%	1
Total	50,000	100%	50,000

14.2 ***Aporte para futura capitalización*** - Al 31 de diciembre del 2013, representa la constitución de aporte por US$150,000 mediante capitalización de pasivos por US$104,202 y apropiación de reserva legal por US$45,799.

En el año 2014, la Administración de la Compañía decidió restituir US$45,799 de aporte para futuras capitalizaciones a reserva legal, debido a que la instrumentación pública del aumento de capital fue aprobado en enero 12 del 2015, mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas

14.3 ***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.

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

	... Diciembre 31...	
	2014	2013
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas	317,558	146,550
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(39,435)	(39,434)
Total	278,123	107,116

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.

14.5 ***Dividendos declarados*** - En abril 28 del 2014, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2013 por US $146,550; los cuales, al 31 de diciembre de 2014, se encuentran pendientes de pago US$48,842, nota 12.

15. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene suscritos los siguientes compromisos:

Contrato de Administración del Centro Comercial "Mall del Sur"- En diciembre 15 del 2013, Seruvi S. A. suscribió un contrato con Imporpoint S. A., para la administración del Centro Comercial "Mall del Sur" hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S. A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US$8.000 más IVA, y las principales actividades que deberá cumplir son las siguientes:

- Contratar 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.

Contrato de Operación del Centro Comercial "Village Plaza" - En diciembre 15 del 2013, Seruvi S.A. suscribió un contrato Village Plaza S.A., para la operación del Centro Comercial hasta 1 febrero del 2019. 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$5,000 más IVA.

Contrato de Operación del Centro Comercial "City Mall" - En octubre 25 del 2013, Seruvi S.A., suscribió un contrato con el Fideicomiso City Mall para la operación del Centro Comercial "CityMall" 1 febrero del 2019. 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 aéreas 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., recibiría por llevar a cabo la operación y administración del Centro Comercial un honorario mensual de US$8,000 más IVA.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 31 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración en marzo 31 del 2015 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.