



SERUVI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Seruvi S.A.

Guayaquil, 28 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Seruvi S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Seruvi S.A. 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 necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. 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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

PrincipaleschanceCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón,
Mz. 275, Solar 1, Edificio Merrypark, 4to Piso.
Guayaquil - Ecuador
T: (593-4) 3700 200.



Seruvi S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Seruvi S.A. al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

5. Informamos que los estados financieros de Seruvi S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 31 de marzo del 2015, expresó una opinión sin modificaciones sobre dichos estados financieros

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011


David Real N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

SERUVI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2015	2014
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	859,070	387,985
Cuentas por cobrar comerciales	7	183,671	205,908
Otras cuentas por cobrar		106,079	39,641
Impuestos por recuperar	8	88,760	153,289
Inventarios		26,689	23,712
Anticipos entregados		10,819	6,697
Total activos corrientes		1,275,088	1,027,231
Activos no corrientes			
Muebles y equipos	9	438,403	376,096
Otros activos		87,354	105,920
Total activos no corrientes		525,557	482,016
Total activos		1,800,645	1,509,247

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 E. Néstor Camargo N.
 Gerente General

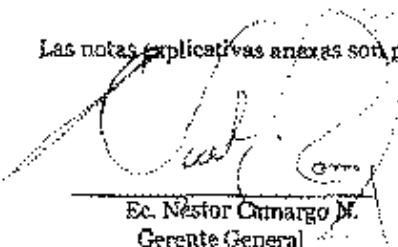

 CPA. Betty Benalcázar
 Contadora General

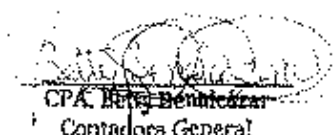
SERUVI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2015	2014
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	10	248,498	214,000
Impuestos por pagar	11	27,694	103,465
Beneficios sociales	13	206,662	186,324
Ingresos diferidos	12	7,523	7,502
Depositos en garantía		243,088	108,956
Total pasivos corrientes		893,265	709,030
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	17	70,451	96,659
Ingresos diferidos	12	36,692	43,615
Obligaciones por beneficios definidos	13	161,629	126,245
Total pasivos no corrientes		268,772	266,519
Total pasivos		1,071,437	979,649
Patrimonio			
Capital social	14	200,000	200,000
Aportes para futuras capitalizaciones		-	104,201
Reserva legal		83,648	97,274
Reserva facultativa		155,437	-
Resultados acumulados		250,123	278,133
Total patrimonio		729,208	689,508
Total pasivos y patrimonio		1,800,645	1,509,247

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ec. Néstor Camargo M.
 Gerente General

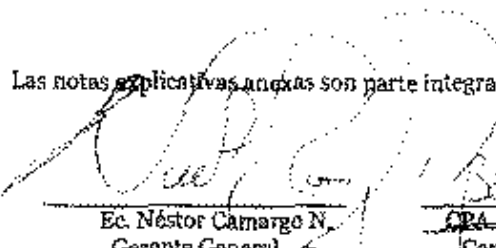

 CPA. Rita Benítez
 Contadora General

SERUVI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2015	2014
Ingresos			
Alicuotas por mantenimiento		5,136,798	5,028,911
Asueltos		1,076,461	1,462,610
Alquiler de espacios		1,268,773	1,356,912
Valor mensual de concesión		900,593	836,107
Honorarios por adm. Inscripción	18	288,300	282,000
Valor inicial de concesión		7,502	8,786
Otros ingresos		444,516	488,116
		<u>9,123,043</u>	<u>9,453,442</u>
Gastos generales y administrativos	15	(1,481,394)	(1,343,344)
Gastos de publicidad	15	(2,285,457)	(2,815,809)
Gastos operacionales	15	(4,871,943)	(4,813,413)
Otros ingresos, netos		7,559	5,373
Ingresos financieros, netos	16	12,242	2,287
		<u>(8,616,942)</u>	<u>(8,964,906)</u>
Utilidad operacional		506,100	488,536
Utilidad antes del impuesto a la renta		508,120	488,536
Impuesto a la renta		(183,390)	(115,697)
Utilidad neta y resultado integral del año		324,730	372,839

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ec. Néstor Camargo N.
 Gerente General


 CPA Betty Becerra
 Contadora General

SERUVI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Agente para inversión	Reserva legal	Reserva facultativa	Reservados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2014	50,000	150,000	16,191	-	197,116	323,307
Resolución de la Junta General de Accionistas del 25 de abril del 2014:						
Aprobación para reserva legal	-	145,799	81,003	-	(35,284)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	(145,850)	(145,850)
Utilidad neta y resultado integral del 2014	-	-	-	-	982,071	982,071
Saldo al 31 de diciembre del 2014	50,000	150,000	97,194	-	326,123	523,317
Resolución de la Junta Extraordinaria de Accionistas del 19 de enero del 2015:						
Aumento de capital	150,000	(104,301)	(45,799)	-	-	-
Resolución de la Junta General de Accionistas del 2 de abril del 2015:						
Aprobación para reserva facultativa	-	-	-	193,439	(193,439)	-
Dividendos declarados	-	-	-	-	(122,120)	(122,120)
Aprobación para reserva legal pendiente de aprobación	-	-	32,173	-	(32,173)	-
Utilidad neta y resultado integral del 2015	-	-	-	-	381,730	381,730
Saldo al 31 de diciembre del 2015	150,000	-	29,367	193,439	280,123	529,399

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Dc. Néstor Camargo N.
Gerente General

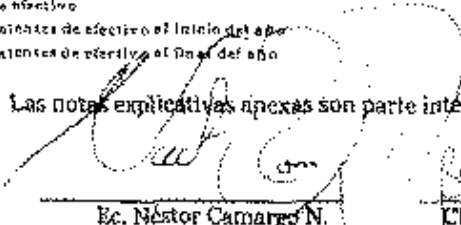

CPA Datto Bepi Bepi
Contador General

SERUVI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	2014	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		505,180	444,536
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Reversión provisión de cuentas por cobrar		15,350	13,440
Depreciación de propiedades y equipos	10	135,428	125,913
Bajas de propiedades y equipos	16	3,207	(134,246)
Provisión para participación de trabajadores	14	82,139	80,683
Variación de ingresos diferidos		(7,502)	(8,745)
Provisión para jubilación patronal y desahorro	13	36,484	25,837
		<u>281,152</u>	<u>623,580</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes		6,891	108,389
Otras cuentas por cobrar y gastos pagados por anticipado		(66,613)	(11,296)
Impuestos por recuperar		264,535	(34,591)
Inventario		(3,994)	1,583
Otros activos corrientes y no corriente		14,051	4,326
Cuentas por pagar		34,239	(154,681)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(3,880)	365
Depósitos en garantía		44,121	1,404
Beneficios sociales		15,178	3,100
Giro impuestos y retenciones por pagar		(5,772)	(18,628)
Efectivo neto provisto por las operaciones		<u>1,081,486</u>	<u>519,514</u>
Pago de participación trabajadores		(80,683)	(39,430)
Impuesto a la renta pagado		(187,290)	(115,692)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>813,513</u>	<u>364,392</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de muebles y equipos	10	(100,500)	(13,571)
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión		<u>(100,500)</u>	<u>(13,571)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Dividendos declarados	17	(143,443)	(277,384)
Efectivo neto provisto en las actividades de financiación		<u>(143,443)</u>	<u>(277,384)</u>
Aumento neto de efectivo		<u>471,086</u>	<u>23,539</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>387,984</u>	<u>35,033</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>859,070</u>	<u>58,572</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ec. Néstor Camargo N.
 Gerente General


 CPA Betty Benalcázar
 Contadora General

SERUVI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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" (ver Nota 18), así como prestar servicios de mantenimiento y publicidad a los mismos.

1.1 Situación económica del país -

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de los centros comerciales administrados por la Compañía tales como: disminución en los ingresos por descuentos otorgados a los clientes e incremento en la rotación de la cartera. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: no incrementar las alícuotas de mantenimiento, y generar más actividades de marketing para atraer clientes, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 10 de febrero del 2016 del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Seruvi S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma		Aplicación obligatoria para operaciones individuales a partir de
NIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Activos conjuntos"	1 de enero 2010
NIC 16 y 38 NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación e amortización	1 de enero 2008
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activos tangibles) parciales de fructos y su transferencia como parte del mismo "Propiedades, plantas y equipos"	1 de enero 2014
NIF 10 y NIC 24	Enmiendas relacionadas con la separación y amortización de los derechos de inversión y su medición a mercado conjunto	1 de enero 2009
NIC 27	Enmienda que trata de la inclinación del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de las inversiones.	1 de enero 2016
NIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferenciamiento de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIF 5	Mejoras que clarifican ciertos tipos de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIF 5	Mejoras que modifican la separación y los reconocimientos de los resultados de prestación de servicios y las relaciones comerciales para los estados financieros intermedios.	1 de enero 2016
NIC 29	Mejoras que clarifican el método de determinar la tasa de descuento para las adquisiciones por beneficios post- empleo.	1 de enero 2016
NIC 36	Mejoras que clarifican la relación entre la información respecto al impacto intangible y la información contenida en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, resoluciones relacionadas con la materialidad, segregación y subtotales, notas y otros elementos integrados.	1 de enero 2016
NIF 10, NIF 12 y NIC 28	Enmiendas al voto grupal de Nuevas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y valoración de estados financieros consolidados y mejora de la elegibilidad del método del valor patrimonial proporcional en situaciones que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIF 6	Publicación de la norma "Emprendimientos financieros", versión completa.	1 de enero 2016
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de la ingresos procedentes de las contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 15 y 38.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía sólo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, por las afieutas y alquiler de espacios otorgados a los concesionarios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
 - (ii) Otras cuentas por cobrar: Corresponde a préstamos al personal, reclamos por siniestros a aseguradoras y se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo y no generan intereses.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.
- (i) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (ii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos para capital de trabajo y dividendos por pagar. No devengan intereses y se estiman se liquidarán en el largo plazo.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar comerciales.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4. Muebles y equipos -

Los muebles y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de muebles y equipos es calculada linealmente basada en su vida útil estimada o de los componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores

SERUVI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación y otros activos	3 - 5

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.5. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Muebles y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.6. Impuesto a la renta corriente -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Administración de la Compañía no ha determinado diferencias temporales que le generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

2.7. Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

administrativos o gastos de publicidad, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, 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 veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.68% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.8. Provisiones -

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos -

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.

Ingresos por servicios

Se registran con crédito a los resultados en base a su prestación y corresponden a los valores de alícuotas de mantenimiento y publicidad cobradas a los concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza, seguridad y otros mantenimientos de los centros comerciales.

Ingresos por alquiler de espacios para publicidad y auspicios publicitarios

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden principalmente a los valores de alquiler de islas, espacios y BTL destinados a la promoción de publicidad.

Valor mensual de concesión

Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por el concepto de Valor mensual de concesión (VMC) de islas y bodegas, los cuales son acordados en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

Ingreso diferido

Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) de islas, y se reconocen dentro del pasivo en base a las facturas emitidas a los clientes. Se reconocen como ingresos en el estado de resultado integral en base a los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.10. Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como una cuenta por pagar en el estado de situación financiera en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

2.11. Reservas -

Legal

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

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Reservata

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Muebles y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de mercados:

El riesgo de mercado nomina varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. El riesgo de mercado, podría afectar su propia operación o la operación de los centros comerciales.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Empresa.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el año 2015, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$9,122,043 (2014: US\$9,433,442) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$183,671 (2014: US\$209,902) considerando una estimación de incobrabilidad de US\$19,338 (2014: US\$12,640).

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2015	2014
Banco del Austro	AA-	AA
Prochibanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil	AAA	AAA

(1) Datos obtenidos de Calificadoras de Riesgos autorizadas al 30 de septiembre del 2015 y 2014.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las alieutas, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

SERUVI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

2015	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		70.451	
Cuentas por pagar a proveedores	249.258		
2014	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		93.634	
Cuentas por pagar a proveedores	214.069		

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante el ejercicio del 2015 la estrategia de SERUVI S.A. no ha variado respecto al 2014, es la de financiación con fondos propios y de terceros, básicamente compañías relacionadas y proveedores sin recurrir al endeudamiento financiero.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Efectivo	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	859,070	-	387,985	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	83,671	-	209,987	-
Otras cuentas por cobrar	109,079	87,354	19,611	209,021
Total activos financieros	<u>1,051,820</u>	<u>87,354</u>	<u>617,583</u>	<u>418,021</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	208,298	-	214,399	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	70,454	-	95,659
Total pasivos financieros	<u>208,298</u>	<u>70,454</u>	<u>214,399</u>	<u>95,659</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2015	2014
Efectivo en caja	99,558	60,465
Bancos locales (1)	<u>759,512</u>	<u>327,520</u>
	<u>859,070</u>	<u>387,985</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, bancos locales representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2015	2014
Alquileres de mantenimiento	\$1.000	1.103
Valores mensuales de concesión - VMC	10.817	13,622
Aspicios y gastos de marketing	74,783	112,753
Otros	26,439	34,342
	<u>113,039</u>	<u>261,820</u>
Provisión para cuentas incobrables	<u>(19,383)</u>	<u>(41,546)</u>
Total	<u>93,656</u>	<u>209,274</u>

A continuación se muestran el movimiento de la provisión por deterioro de cuentas por cobrar:

	2015	2014
Saldo al inicio	61,640	12,022
Incrémenos	5,608	1,618
Bajas	-	-
Saldo al final	<u>67,248</u>	<u>13,640</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada periodo:

	2015		2014	
Por Monto	<u>115,575</u>	<u>67%</u>	<u>102,802</u>	<u>50%</u>
Por días				
Hasta 30 días	5,298	5%	1,268	1%
61 a 90 días	26,934	23%	36,521	35%
91 a 180 días	23,866	21%	21,009	20%
Más de 180	<u>59,477</u>	<u>51%</u>	<u>44,004</u>	<u>43%</u>
Total	<u>115,575</u>	<u>100%</u>	<u>102,802</u>	<u>100%</u>

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2015	2014
Impuesto a la renta - crédito tributario años anteriores (1)	-	183,975
Impuesto a la renta - crédito tributario año	86,760	167,314
	<u>86,760</u>	<u>153,289</u>

(1) Durante el 2015 se recuperó dichos valores mediante reclamo ante la autoridad tributaria.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. MUEBLES Y EQUIPOS

	Muebles, caseros y equipos de oficina	Equipos de computación	Equipos de verificación y otros activos	Total
Al 1 de enero del 2014				
Costo	198,004	127,489	360,003	985,435
Depreciación acumulada	(70,196)	(90,274)	(250,893)	(1,011,363)
Valor en libros	127,808	37,215	239,112	404,002
Movimientos 2014				
Adiciones	6,179	-	7,662	13,841
Bajas, costo	(314)	(9,137)	-	(13,441)
Bajas, depreciación	-	143,637	-	143,637
Depreciación	(22,941)	(120,568)	(112,323)	(255,832)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	110,657	51,137	314,392	376,196
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	483,796	118,322	567,367	1,169,485
Depreciación acumulada	(93,190)	(67,185)	(153,252)	(313,627)
Valor en libros	390,606	51,137	414,115	855,858
Movimientos 2015				
Adiciones (1)	6,821	15,660	178,360	200,841
Bajas, costo	(5,566)	-	-	(5,566)
Bajas, depreciación	2,429	-	-	2,429
Depreciación	(15,893)	(24,173)	(94,177)	(134,243)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	97,555	42,624	288,215	428,394
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	214,981	133,890	745,957	1,094,828
Depreciación acumulada	(107,595)	(91,333)	(417,742)	(616,670)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	97,390	42,557	328,215	468,162

(1) Las adquisiciones representan los costos incurridos en la compra e instalación de juegos infantiles para los centros comerciales Mall del Sur, Village Plaza y Citymall.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición:

	2015	2014
Compañía Favorita C.A.	105,970	-
Empresa Eléctrica	53,386	50,243
Formalit S.A.	11,790	32,548
International Water Services (Guyana) (INTERAGUA C. Ltd.	21,094	97,942
Distribuidora de materiales eléctricos y de construcción DISMALEC S.A.	9,825	-
Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.	5,634	3,435
Victoria Collieri Vasquez	3,040	3,040
ENI Ecuador S.A.	2,213	-
María Gisela Montenegro Naranjo	-	16,230
Booming Partners S.A.	-	15,377
CANAANCITY S.A.	-	9,836
TECNOMIENTY S.A.	-	9,508
Otros	71,446	53,308
	<u>518,268</u>	<u>214,069</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Desde su fecha de constitución la Compañía nunca ha sido fiscalizada, los años 2013 al 2015, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuestos por pagar

	2015	2014
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	13,519	36,341
Impuesto al valor agregado: IVA y retenciones	<u>84,175</u>	<u>87,124</u>
	<u>97,694</u>	<u>123,465</u>

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria-contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	594,259	551,221
15% de participación laboral	(89,139)	(82,689)
Utilidad antes de impuesto a la Renta	<u>505,120</u>	<u>468,532</u>
Mas - Gastos no deducibles	228,441	57,358
Base Imponible	<u>733,561</u>	<u>525,896</u>
Tasa de Impuesto a la renta	25%	25%
Gasto de Impuesto a la renta	183,390	131,497
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>60,115</u>	<u>56,240</u>
Impuesto a la renta causado del año	<u>183,390</u>	<u>131,497</u>
(-) Retenciones	<u>(372,150)</u>	<u>(283,012)</u>
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 8)	<u>(188,760)</u>	<u>(167,315)</u>

e) 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 período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 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 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) de 2 concesionarios, a plazos de 10 años de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	2015	2014
Valor inicial de concesión		
Pasivo corriente	7,502	7,502
Pasivo no corriente	36,092	43,615
	<u>43,615</u>	<u>51,117</u>

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

Años	2015	2014
2016		7,502
2017	7,502	7,502
2018	7,502	7,502
2019	7,502	7,502
2020	7,523	7,523
2021	6,063	6,063
	<u>36,092</u>	<u>43,615</u>

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. BENEFICIOS SOCIALES

Composición y movimiento:

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos, utilizaciones y otros movimientos	Saldo al final
2015				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	184,028	425,312	401,683	610,663
Pasivos no corrientes (2)				
Anticipación patronal	79,336	27,165	4,084	110,585
Desahucio	46,009	14,322	1,165	61,496
	<u>125,345</u>	<u>41,487</u>	<u>5,249</u>	<u>172,081</u>
2014				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	149,592	198,679	353,543	601,814
Pasivos no corrientes (2)				
Anticipación patronal	61,669	22,367	4,600	88,636
Desahucio	37,839	11,030	2,860	51,729
	<u>99,508</u>	<u>33,397</u>	<u>7,460</u>	<u>130,365</u>

- (1) Incluye básicamente beneficios sociales de Ley: vacaciones, fondo de reserva, décimo tercer y cuarto sueldo y participación de los trabajadores en las utilidades por US\$89,139 (2014: US\$82,683), se muestran dentro del rubro beneficios sociales del estado de situación financiera.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (2) El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Valor inicial	75,538	61,660	46,109	37,809	121,647	99,469
Costo por servicios corrientes	23,031	19,485	25,123	9,246	48,154	28,731
Costo financiero intereses	164	799	505	385	1,469	1,184
Costo por servicios pasados	3,000	2,083	1,794	1,399	4,794	3,482
Liquidaciones	(4,088)	(4,600)	(3,463)	(2,860)	(7,551)	(7,460)
	<u>102,645</u>	<u>79,327</u>	<u>69,978</u>	<u>48,699</u>	<u>172,623</u>	<u>125,812</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Costo por servicios corrientes	23,031	19,485	25,123	9,246	48,154	28,731
Costo financiero intereses	164	799	505	385	1,469	1,184
Costo por servicios pasados	3,000	2,083	1,794	1,399	4,794	3,482
Liquidaciones	(4,088)	(4,600)	(3,463)	(2,860)	(7,551)	(7,460)
	<u>23,107</u>	<u>22,667</u>	<u>24,959</u>	<u>11,470</u>	<u>48,166</u>	<u>35,962</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2015	2014
Tasa de cotización actuarial	4,90%	4,940%
Tasa de descuento	8,68%	8,68%
Punto incremento salarial	4,33%	5,00%
Tasa beta de cotización actuarial	3,17%	3,57%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM ISS 2002	TM ISS 2002

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

SERIVI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. PATRIMONIO

a) Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 consiste en 200,000 (2014: 50,000) acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de cada año es la siguiente:

Accionista	Número de acciones	
	2015	2014
Globus Business LLC	150,000	45,959
Alvarez Dueñas Giladís Beatriz	1	1
	<u>200,000</u>	<u>50,000</u>

b) Aporte para futura capitalización

El 12 de enero del 2015 la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó capitalizar US\$150,000 mediante el aporte que mantenía para futuras capitalizaciones por US\$104,201 y una parte de la reserva legal por US\$45,799, este incremento fue elevado a escritura pública el 20 de enero del 2015 e inscrito en el registro mercantil el 13 de mayo del 2015.

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 el año 2015.

c) Dividendos declarados

El 2 de abril del 2015, la Junta Ordinaria de Accionistas resolvió distribuir parcialmente las utilidades correspondientes a los resultados del año 2014 por US\$122,120; quedando US\$195,437 asignados a reserva facultativa.

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15- GASTOS POR NATURALEZA

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

2015	Gastos generales y administrativos	Gastos operacionales	Gastos de Publicidad	Total
Guardiania, limpieza y mantenimiento	7,040	3,291,532	75,113	3,363,985
Remuneraciones y beneficios sociales	1,028,086	176,910	294,192	1,699,188
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	27,946	1,114,625	17,428	1,259,999
Honorarios	81,009	2,278	129,398	312,685
Promoción y publicidad	-	-	473,067	473,067
Premios	-	-	392,001	392,001
Suministros y materiales	22,041	-	187,685	209,726
Entretenimiento	-	-	206,008	206,008
Comisiones	-	-	169,215	169,215
Depreciaciones	96,293	-	39,542	135,835
Participación trabajadores	89,139	-	-	89,139
Iva que se carga al gasto	25,520	-	-	25,520
Amortizaciones	22,507	-	-	22,507
Otros gastos	81,433	26,098	31,928	139,459
	1,481,924	3,871,633	2,285,457	8,638,814
2014	Gastos generales y administrativos	Gastos operacionales	Gastos de Publicidad	Total
Guardiania, limpieza y mantenimiento	7,407	3,205,265	297,065	3,410,927
Remuneraciones y beneficios sociales	944,366	341,098	277,729	1,564,093
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	27,678	1,221,172	4,087	1,252,937
Promoción y publicidad	-	-	896,911	896,911
Premios	-	-	911,444	911,444
Honorarios	60,198	4,142	372,032	436,372
Depreciaciones	106,300	-	69,613	175,913
Suministros y materiales	22,579	-	150,660	173,239
Comisiones	-	-	164,080	164,080
Participación trabajadores	82,683	-	-	82,683
Entretenimiento	-	-	42,198	42,198
Iva que se carga al gasto	25,162	-	-	25,162
Amortizaciones	17,064	-	-	17,064
Otros gastos	19,607	21,636	-	41,243
	1,343,344	4,873,213	2,815,809	9,032,366

SERUVI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)****16. INGRESOS FINANCIEROS, NETOS**

	2015	2014
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	<u>18,913</u>	<u>1,981</u>
Gastos financieros:		
Gastos bancarios	<u>5,571</u>	<u>1,094</u>
	<u>13,342</u>	<u>887</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2015	2014
Otros pasivos financieros - largo plazo		
Dividendos por pagar	27,513	18,841
Globus Business LLC (i)	<u>42,938</u>	<u>16,818</u>
	<u>70,451</u>	<u>35,659</u>

- (i) Corresponden a valores pendientes de pago, los fondos se utilizaron para financiar capital de trabajo. Dichos saldos no devengan intereses y no tienen fecha definida de pago, pero la Administración de la Compañía estima que serán cancelados en el largo plazo.

18. CONTRATOS RELACIONADOS**1. Contrato de administración del centro comercial "Mall del Sur"**

El 15 de diciembre del 2013, Seruvi S.A. renovó el contrato con Imporpoint S.A. para la administración del centro comercial "Mall del Sur" hasta el 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todas los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

- Contratar por su cuenta y riesgo las campañas publicitarias, auspicios publicitarios y servicio que se requieran para el buen funcionamiento y conservación del centro comercial.
- Recaudar todos los valores que mensualmente deben pagar cada uno de los concesionarios

SERUVI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

por concepto de servicios generales y administración que según los contratos deban cancelar. Seruvi S.A. podrá apropiarse de dichos valores.

- 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. imparta respecto de la administración del centro comercial.

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$8,000 más el impuesto al valor agregado.

II. Contrato de operación del centro comercial "Village Plaza"

El 15 de diciembre del 2013, Seruvi S.A. suscribió un contrato Village Plaza S.A. VIPLASA, para la operación del Centro Comercial hasta el 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.

Servu S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$5,000 más IVA.

III. Contrato de operación del centro comercial "City Mall"

El 25 de octubre del 2013, Seruvi S.A., suscribió un contrato con el Fideicomiso City Mall para la operación del Centro Comercial "CityMall" con vigencia hasta el 1 febrero del 2019. Durante la vigencia

SERUVI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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;

Servuvi S.A., recibirá por llevar a cabo la operación y administración del Centro Comercial un honorario mensual de US\$8,000 más IVA.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



SERUVI S.A.

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE
CONVENIDOS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS
DELITOS, POR EL AÑO 2015**

DICIEMBRE DEL 2015



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE CIERTOS PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A los señores accionistas

Sernvi S.A.

Guayaquil, 29 de abril del 2016

De nuestras consideraciones:

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en nuestra carta de fecha 20 de abril del 2016, aceptada por ustedes, hemos aplicado los procedimientos previamente convenidos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con la Administración de Sernvi S.A. (la "Compañía"), con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de acuerdo a lo establecido en el referido contrato de servicios profesionales y considerando lo aplicable en las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y Otros Delitos". En el numeral 2 se incluyen los procedimientos previamente convenidos, los hallazgos resultantes de la aplicación de dichos procedimientos. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados No.4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a la información financiera" emitida por el Consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente acordados es de exclusiva responsabilidad de Sernvi S.A.; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 2 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:

2.1 Procedimiento aplicado

Solicitar el Oficio de calificación del Oficial de Cumplimiento por parte de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y su respectivo código de registro.

Resultado de los procedimientos aplicados

Otuvimos la resolución SCV-DNPLA-14-1250-0004530 del 11 de julio del 2014, en la cual califican a Cinthya Carolina Pita Quiroz, como oficial de la Compañía.

Observamos que las funciones, responsabilidades y facultades del Oficial de Cumplimiento se encuentran contempladas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.



Servivi S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

Observamos que la Compañía tiene un código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), un nombre de usuario y contraseña para el ingreso a la página WEB que es administrado por el Oficial de Cumplimiento.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.2 Procedimiento aplicado

- a) Solicitar el Manual de Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.
- b) Solicitar el acta de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas o Socios y/o Directorio (o quien cumpla estas funciones) de dicho Manual
- c) Observar que el referido Manual cuente con los requisitos mínimos establecidos de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de las "Normas para Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos", expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De manera específica observar la existencia de procedimientos relacionados con:
 - Vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.
 - Conservación y protección de los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.
 - Definición de los canales de comunicación e instancias de reporte entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la Compañía.
 - Atención oportuna a los reportes periódicos de acuerdo a la ley
 - Detección de señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Compañía.
 - Cumplimiento de las políticas de debidas diligencias que adopte al sujeto obligado.

Resultado de los procedimientos aplicados

Obtuvimos el manual elaborado, el cual fue aprobado por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, mediante acta del 9 de junio del 2014 y observamos que incluía los procedimientos mínimos requeridos establecidos en el artículo 7 de las "Normas para Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos".

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.



Seruni S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

2.3 Procedimiento aplicado

Confirmar que el manual de prevención, abarquen las entidades que lo conforman; siempre y cuando hayan tenido un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultado de los procedimientos aplicados

Observamos el Manual de Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos corresponde a Seruni S.A.

Obtuvimos la resolución SCV-DNPLA-14-1250-0004530 del 11 de julio del 2014, en la cual es designada a la Sra. Cinthya Carolina Pita Quiroz, como oficial de cumplimiento para las siguientes compañías que cumplen los requisitos para ser consideradas como grupo empresarial: Seruni S.A., Village Plaza S.A., VIPLASA, e Inaportpoint S.A.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.4 Procedimiento aplicado

Confirmar si la Junta General de Accionistas ha cumplido con las siguientes obligaciones:

- Emisión de las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Aprobación del Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones.
- Designación al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil y cumplir con los requisitos exigidos para ocupar el cargo; y, removerlo de sus funciones.

Resultado de los procedimientos aplicados

Obtuvimos el acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 9 de junio del 2014, las cuales contienen las políticas generales y la aprobación del Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones.

Obtuvimos el acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 4 de noviembre del 2013, la cual contiene la designación del oficial de cumplimiento.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.5 Procedimiento aplicado

Solicitar el informe anual de las actividades del oficial de cumplimiento presentado a la Alta Gerencia, el cual deberá incluir, al menos lo siguiente:



Servivi S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

- Un resumen de las operaciones inusuales e injustificadas comunicadas internamente y/o a la Unidad de Análisis Financiero (UAF);
- Comunicación de incumplimientos por parte de los empleados de la Compañía.

Resultado de los procedimientos aplicados

Observamos que el Oficial de Cumplimiento preparó el informe anual de cumplimiento de prevención de lavado de activos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2015, con fecha 14 de marzo del 2016, en el que se detalla todas las actividades realizadas. El informe se presentó y aprobó por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 29 de abril del 2016, en donde se indica que no se han identificado operaciones inusuales e injustificadas ni incumplimiento por parte de los empleados de la Compañía.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.6 Procedimiento aplicado

Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año y realizar lo siguiente:

- a) Solicitar al departamento de sistemas de la Compañía el archivo magnético de ingresos monetarios (efectivo, cheque, transferencia bancaria, cobros realizados a través de tarjeta de crédito, etc.) recibidos en el 2015 que estén relacionados con las transacciones sujetas a reportar a la Unidad de Análisis Financiero para el sector inmobiliario y que individual o conjuntamente sean iguales o superen el umbral legal (US\$10.000) para cada cliente.
- b) Solicitar al oficial de cumplimiento los reportes mensuales (RESU) enviados por la Compañía a la UAF (Unidad de Análisis Financiero), para los meses previamente definidos en el punto a) anterior y cotizar que los clientes que superaron el umbral legal han sido incluidos en el reporte enviado a la UAF en el mes correspondiente; considerando la resolución N° UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014; emitido por la Unidad de Análisis Financiero Art. 2 "En el caso de los sujetos obligados que en forma habitual se dedican a la inversión o intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de quince (15) días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio de 2015, y a partir de ahí consecutivamente".
- c) Para cada uno de los meses seleccionados, escoger aleatoriamente el 5% de los clientes (basados en el número de clientes incluidos en el RESU) o al menos un cliente, para observar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia relacionadas a clientes que constan en el Manual de prevención.



Serviel S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

Resultado de los procedimientos aplicados

- Seleccionamos aleatoriamente los meses de: Junio, Julio, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre.
- Obtuvimos del departamento contable de la Compañía, el archivo magnético de los cobros recibidos en los meses mencionados en el ítem anterior y que individual o en conjunto sean iguales o superen el umbral legal (US\$10.000) para cada cliente.
- Obtuvimos por parte del oficial de cumplimiento los reportes mensuales (RESU) enviados por la Compañía a la UAF (Unidad de Análisis Financiero) según el siguiente detalle:

Mes	Número de RESU
Junio	143826150830
Agosto	143826150831
Septiembre	143826150830
Octubre	143826151031
Noviembre	143826151130
Diciembre	143826151331

Para todos los clientes con los que la Compañía mantuvo relación comercial durante el año 2015, inspeccionamos la documentación soporte necesaria para confirmar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia que constan en el "Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y Otros Delitos" de la Compañía.

Mes	RUC	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	Monto US\$
Junio	17001415132001	Int. Local Services Corp.	3.871
Agosto	00002102240001	Intermediaria de Ventas Super Super SA de CA	5.803
Septiembre	17002207005001	Intermediaria INVERSA S.A.	5.321
Octubre	17002072018001	Del. Internacional S.A.	6.871
Noviembre	17004121330001	Int. Food Services Corp.	2.851
Diciembre	17003007006001	Intermediaria INVERSA S.A.	16.002



Seravi S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

DOCUMENTACIÓN SOPORTE REVISADA DE LOS CLIENTES SELECCIONADOS
a) Formulario de declaración por el cliente o su representante b) Fecha, código del cliente, proyecto documental c) Datos del cliente, tales como: nombre y razón social, cédula de identidad o RUC, lugar y fecha de constitución (si es jurídica) o de nacimiento (persona natural), edad y país de residencia, teléfono, dirección, actividad económica principal, sitio web y redes sociales, correo electrónico (persona natural), número de la empresa donde labora (persona jurídica), ingresos recibidos durante los últimos 12 meses (personas naturales), y los ingresos del cliente o su representante d) Datos del representante legal (personas jurídicas), tales como: nombre y cédula de identidad o RUC, lugar y fecha de nacimiento, edad y país de residencia, teléfono, dirección, correo electrónico y ventura principal o actividades e) Declaración de persona políticamente expuesta, en el cual el cliente declara si desempeña o ha desempeñado algún cargo público, o el cargo desempeñado (si aplica), y período en el cual desempeñó el cargo público o en el cargo f) Declaración de origen y de titularidad de fondos y participación de información proveniente de clientes g) Firma del cliente o su representante de haber leído, entendido y aceptado todos los términos y las condiciones antes h) Firma del oficial de cumplimiento o su representante de haber verificado todos los datos antes que el cliente adicionalmente se adjunta - Personas naturales: cédula de ciudadanía, certificado de votación, planilla de servicios básicos - Personas jurídicas: RUC de la compañía, planilla de servicios básicos de la compañía, cédula de ciudadanía del representante legal, certificado de votación del representante legal, RUC del representante legal, nombre completo del representante legal e inscripción en el registro mercantil, planilla de servicios básicos del representante legal i) Contratos de compra venta en los que incluye las partes contratantes, el bien vendido, el precio de venta y firma de pago, y las firmas respectivas. Adicionalmente se incluye una cláusula de libertad de fondos

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación de los procedimientos antes descritos.

2.7 Procedimiento aplicado

Solicitar la política establecida por la Compañía para el mantenimiento de los expedientes de los clientes y que dicha política incluya al menos lo siguiente:

- Plazos para mantener los archivos físicos.
- Confidencialidad de la información.
- Funcionario responsable de la custodia de los expedientes.
- Niveles de autorización para el acceso a los archivos.

Observar que la Compañía cuente con los expedientes en físico de los clientes seleccionados en el párrafo 2.6 anterior, e identificar al funcionario responsable de la custodia de los mismos.

Resultado de los procedimientos aplicados

Observamos para los clientes seleccionados, el cumplimiento de la política establecida para el mantenimiento de los expedientes, acorde al Manual para Prevenir el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos. La función de la custodia, mantenimiento y acceso a los archivos de los expedientes recaen en el oficial de cumplimiento.



Secovi S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.8 Procedimientos a aplicar

Solicitar la matriz de riesgos y observar que contenga al menos los siguientes aspectos:

- Diagnóstico.
- Identificación de riesgos.
- Medición o evaluación de riesgos.
- Adopción de controles y/o medidas preventivas.

Resultado de los procedimientos aplicados

Observamos la existencia de la matriz de riesgo, la cual incluye diagnóstico, identificación de riesgos, medición o evaluación de riesgos y adopción de controles y/o medidas preventivas.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

2.9 Procedimientos a aplicar

Solicitar una carta de la Administración de la Compañía confirmando la integridad y veracidad de la información proporcionada, así como de las explicaciones que se proporcionaron durante el trabajo.

Resultado de los procedimientos aplicados

Obtuvimos la carta respectiva.

Hallazgos resultantes

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento antes descrito.

3. No fuimos contratados para realizar, y no efectuamos, una auditoría cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre los elementos, cuentas o partidas especificadas. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos una opinión sobre los procedimientos desarrollados previamente acordados con ustedes. Si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, o hecho una auditoría o una revisión de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 2 anterior.



Servi S.A.
Guayaquil, 29 de abril del 2016

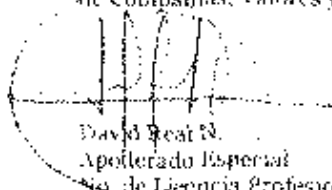
atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 2 anterior.

4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de Servi S.A. a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1, y considerando lo aplicable en las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y Otros Delitos", emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Atentamente,

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011


David Peat N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837