SERUVI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

SERUVI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4-5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9-24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US$	U.S. dólares
NIA	Normas Internacionales de Auditoria
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INTEGRALAUDIT

Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.
Cdla. IETEL, Av. Francisco de Orellana, Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 06
Telfs.: (593-4) 2628318 - 5030247
www.integralaudit.com.ec
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas
de Seruvi S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Seruvi S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Seruvi S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Seruvi S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros Asuntos

Los estados financieros de SERUVI S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades en su informe de fecha 28 de abril del 2016.

Información presentada en adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Integraudit.

Guayaquil, Marzo 23, 2017
SC-RNAE 616

Carlos Cueva C.
Socio
Registro # 0.7746

SERUVI S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	**Notas**	**2016**	**2015**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,176,347	859,070
Inversiones temporales	5	450,000	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	157,207	289,750
Activos por impuesto corrientes	12	139,970	88,760
Inventarios	7	46,885	26,689
Pagos anticipados		7,555	10,819
Total activos corrientes		1,977,964	1,275,088
MUEBLES Y EQUIPOS:	8		
Muebles y enseres		208,171	204,950
Equipos de computación		153,752	133,991
Maquinarias y equipo		137,810	136,213
Otros activos		748,048	609,744
Total		1,247,781	1,084,898
Menos depreciación acumulada		(784,406)	(646,695)
Muebles y equipos, neto		463,375	438,203
OTROS ACTIVOS		70,201	87,354
TOTAL		2,511,540	1,800,645

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

Lcda. Betty Benalcazar
Contadora General

SERUVI S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2016	2015
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	9	340,000	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	391,162	479,712
Pasivos por impuestos corrientes	12	107,160	97,694
Ingresos diferidos		7,502	7,523
Obligaciones acumuladas	11	262,115	218,336
Total de pasivos corrientes		1,107,939	803,265
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	9	90,953	
Cuentas por pagar compañías relacionadas			70,451
Dividendos por pagar		345,091	
Obligaciones por beneficios definidos	13	212,889	161,629
Ingresos Diferidos		28,590	36,092
Total de pasivos no corrientes		677,523	268,172
PATRIMONIO:	15		
Capital social		200,000	200,000
Reservas		83,648	279,085
Utilidades retenidas		442,430	250,123
Total de patrimonio		726,078	729,208
TOTAL		2,511,540	1,800,645

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

CPA. Betty Benalcázar
Contadora General

SERUVI S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2016	2015
INGRESOS	16	8,974,416	9,122,043
GASTOS OPERACIONALES	17	(8,161,759)	(8,548,685)
UTILIDAD DE OPERACIONES		812,656	573,357
GASTOS FINANCIEROS		(7,024)	(5,593)
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO		7,427	26,494
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		813,059	594,258
PARTICIPACION A TRABAJADORES	11	(121,959)	(89,139)
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	12	(209,237)	(183,390)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		481,864	321,730

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

CPA. Betty Bermúdez
Contadora General

SERUVI S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reservas	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	50,000	104,201	97,274	278,123	529,598
Utilidad del año				321,730	321,730
Apropiación			227,610	(227,610)	
Aumento de Capital	150,000	(104,201)	(45,799)		
Dividendos declarados				(122,120)	(122,120)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	200,000		279,085	250,123	729,208
Utilidad del año				481,864	481,864
Dividendos declarados			(195,437)	(289,557)	(484,994)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	200,000		83,648	442,430	726,078

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Cartagro
Gerente General

CPA. Betty Benalcazar
Contadora General

SERUVI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresados en U. S. dólares)

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	9,018,877	9,095,812
Pagado a proveedores, empleados y otros	(8,586,491)	(8,606,567)
Impuesto a la renta	(209,237)	(183,390)
Otros ingresos, neto	36,411	509,558
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	259,560	815,413
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(162,883)	(200,879)
Efectivo neto provenientes de (utilizado en) actividades de inversión	(162,883)	(200,879)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Nuevos Préstamos (Pagos de préstamos)	388,015	
Dividendos pagados	(167,415)	(143,449)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	220,600	(143,449)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento neto durante el año	317,277	471,085
Saldos al comienzo del año	859,070	387,985
SALDOS AL FIN DEL AÑO	1,176,347	859,070

Ver notas a los estados financieros

Econ. Néstor Camargo
Gerente General

C.P.A. Betsy Benalcazar
Contadora General

SERUVI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACION GENERAL

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" , así como prestar servicios de mantenimiento y publicidad a los mismos.

Sus oficinas administrativas están ubicadas en el tercer piso del Centro Comercial City Mall en la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2016, el personal de la Compañía alcanza 85 empleados.

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de Preparación – Los estados financieros de Seruvi S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Inventarios - Consistente en materiales y suministros utilizados en el mantenimiento de los centros comerciales, son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Muebles y Equipos:

- ***Medición en el momento del reconocimiento inicial*** - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los

costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento.

- ***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.

- ***Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales*** - El costo de las 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 muebles y equipos, las vidas útiles en el cálculo de la depreciación:

Item	*Vida útil (en años)*
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Maquinarias y Equipos	10
Otros activos	3-5

- ***Retiro o venta de muebles y equipos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo 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.

- ***Deterioro del valor de los activos tangibles*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles 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, si hubiere.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- ***Impuesto corriente*** – El impuesto por pagar 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 periodo.

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

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

Los 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.

Provisiones – Las 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 que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Beneficios a empleados

- ***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 periodo.

  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.

- ***Participación a trabajadores*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los 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.

Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrado o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y Gastos – Son registrados al costo histórico. Los costos y 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.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) 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, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación NIIF 7	Iniciativa de Revelación	Enero 1, 2017

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Vida útil de muebles y equipos - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos – El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

Para realizar el cálculo actuarial, el actuario de la Compañía utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Efectivo	104,366	99,538
Bancos	988,149	759,532
Equivalentes de efectivo	83,832	
Total	1,176,347	859,070

Al 31 de diciembre del 2016, bancos representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2016, equivalentes de efectivo representa póliza de acumulación con vencimiento en enero 30 del 2017 con una tasa interés efectiva del 3.3%

5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2016, Inversiones temporales representa certificado de depósito a plazo con un vencimiento en junio 9 del 2017 con un interés anual del 6.76% y una tasa efectiva del 6.82%.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Clientes	158,550	203,009
Otros	27,345	98,680
Empleados	1,755	7,399
(-) Provisión de Cuentas Incobrables	(30,443)	(19,338)
Total	157,207	289,750

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, clientes representan facturas por concepto de valor mensual de concesión, auspicios y alícuotas por mantenimiento, los cuales no generan intereses.

La antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Corriente	67,116	135,653
31 a 60 días	19,922	5,208
61 a 90 días	3,157	18,931
Más de 91 días	68,355	43,217
Total	158,550	203,009

Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	19,338	13,640
Provisión	24,959	5,698
Bajas	(13,854)	____
Saldos al final del año	30,443	19,338

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, representan suministros y materiales que se utilizan para el mantenimiento de los centros comerciales.

8. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de muebles y equipos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Costo	1,247,781	1,084,898
Depreciación acumulada	(784,406)	(646,695)
Saldos netos al final del año	463,375	438,203

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Costo		

Saldo Inicial	1,084,898	889,685
Adquisiciones	162,883	200,879
Bajas		(5,666)
Saldos Final	1,247,781	1,084,898

Depreciación acumulada

Saldo Inicial	(646,695)	(513,589)
Gasto de depreciación	(137,711)	(135,535)
Bajas		2,429
Saldo Final	(784,406)	(646,695)

Al 31 de diciembre del 2016, adquisiciones incluye principalmente US$138,304 correspondiente a otros activos.

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, préstamos corresponde a US$ 430,953 adeudados a la compañía del exterior Vudse Investmente Sociedad Anónima , lo cuales no generan intereses. Este préstamo comprende US$340,000 con vencimiento corriente y US$90,953 con vencimiento a largo plazo.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Depósitos en Garantía	258,519	243,088
Proveedores	63,492	162,675
Otras	796	758
Anticipo de Clientes	9,103	5,699
Provisiones por pagar	59,252	67,492
Total	391,162	479,712

Al 31 de diciembre del 2016, representa cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios para la administración de los centros comerciales las cuales no devengan intereses, con vencimientos promedio de 30 días.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Beneficios sociales	140,157	129,198

Participación a trabajadores	121,958	89,138
Total	262,115	218,336

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

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	89,139	82,683
Provisión del año	121,959	89,139
Pagos efectuados	(89,139)	(82,683)
Total	121,959	89,139

12. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario impuesto a la renta	139,970	88,760
Total	139,970	88,760
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta empleados	2,855	3,540
Retenciones de impuesto al valor agregado	93,994	84,175
Retenciones en la fuente	10,311	9,979
Total	107,160	97,694

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	813,060	594,259
15% de participación laboral	(121,959)	(89,139)

Utilidad antes de impuesto a la renta	691,101	505,120
Menos - Ingresos Exentos	(2,724)	
Mas – Gastos no deducibles	262,700	228,441
Base Imponible	951,077	733,561
Tasa de impuesto a la renta	22%	25%
Gasto de Impuesto a la renta	209,237	183,390
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	60,530	60,115
Impuesto a la renta corriente cargada a resultados	209,237	183,390

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, 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 costo y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2012 al 2016, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

13. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Jubilación patronal	137,772	102,353
Bonificación por desahucio	75,117	59,276
Total	212,889	161,629

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 2016, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

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.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y de la bonificación por desahucio durante el año 2016 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	161,629	125,345
Provisión	55,874	41,537

Pagos	(4,614)	(5,253)
Total	212,889	161,629

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2016	2015
	(U.S. dólares)	
	%	%
Tasa(s) de conmutación actuarial	3.74	4.00
Tasa(s) de descuento original	5.44	8.68
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.64	4.33

14. PRECIO DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

15. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2016, está representado por 200,000 acciones de valor nominal unitario de US$1,00.

Reservas - Las reservas patrimoniales incluyen lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
		(U.S. dólares)
Reserva Legal	83,648	83,648
Reserva Facultativa		195,437
Total	83,648	279,085

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 puede ser total o parcialmente capitalizada en su totalidad. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Facultativa – Mediante acta de junta general de accionista de abril del 2015, la compañía constituyo esta reserva por un importe de US$195,437. El 29 de abril del 2016 la Junta general de accionista resolvió declarar la distribución del saldo de esta reserva de US$195,437 como dividendos a los accionistas en proporcionar a su capital accionario.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue.

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Alícuotas	5,062,514	5,135,798
Alquiler de espacios	1,604,567	1,268,773
Valor mensual de concesión (islas y bodegas)	924,382	900,593
Auspicios	688,228	1,076,461
Honorarios por administración	261,600	288,300
Valor Inicial de concesión	7,523	7,502
Otros ingresos	425,602	444,616
Total	8,974,416	9,122,043

17. GASTOS OPERACIONALES

Un resumen de los gastos operacionales reportados en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Gastos Generales y administrativos	1,501,378	1,392,186
Gastos Operacionales	4,604,876	4,871,043
Gastos de Venta	2,055,506	2,285,457
Total	8,161,760	8,548,686

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:		
Remuneraciones y beneficios sociales	1,079,034	1,028,086
Depreciaciones	119,374	118,800
Honorarios	81,789	81,309
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	31,791	27,946
IVA que se carga al gasto	33,788	25,530
Guardianía, limpieza y mantenimiento	31,876	7,040

Contribuciones	22,007	
Suministros y materiales	21,591	22,041
Otros Gastos	80,128	81,434
Total	1,501,378	1,392,186
GASTOS OPERACIONALES:		
Guardianía, limpieza y mantenimiento	3,102,292	3,281,532
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	1,088,195	1,184,625
Remuneraciones y beneficios sociales	379,852	376,510
Honorarios	4,939	2,278
Otros Gastos	29,598	26,098
Total	4,604,876	4,871,043
GASTOS DE VENTA:		
Promoción y publicidad	470,459	473,967
Honorarios	406,488	429,398
Remuneraciones y beneficios sociales	300,811	294,192
Premios	294,547	361,001
Suministros y materiales	216,947	187,685
Comisiones	139,821	169,215
Entretenimiento	87,572	206,008
Guardianía, limpieza y mantenimiento	58,829	75,413
Depreciaciones	35,835	39,242
Energía, agua, gas y telecomunicaciones	14,162	17,428
Otros Gastos	30,035	31,908
Total	2,055,506	2,285,457

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 el 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.

Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

Riesgo de capital – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

19. CONTRATOS

• 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 de febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe el titulo de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los 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 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., respetara y conocerá 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 optimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensual un honorario mensual a Seruvi S.A. el valor de US$8,000 más el impuesto a valor agregado.

• Contrato de operación del centro comercial "Village Plaza"

El 15 de diciembre del 2013, Seruvi S.A. suscribió un contrato con Village Plaza S.A. VIPLASA, para la operación del Centro Comercial hasta el 1 de 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 pague los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación den 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 mas IVA.

• 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 "City Mall" con vigencia hasta el 1 de 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 del 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 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 mas IVA.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 23 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta de Accionistas. En opinión de la Gerencia los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.