INTEGRALAUDIT

# SERUVI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

**SERUVI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**INDICE** **Páginas No.**


| | |
|---|---|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 - 5 |
| Estado Situación Financiera | 6 - 7 |
| Estado de Resultados Integral | 8 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 9 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 10 |
| Notas a los Estados Financieros | 11 - 33 |


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 Auditoría |
| IASB | Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad |

INTEGRALAUDIT

*Auditores Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.*
*Cdla. ALTEL, Av. Francisco de Orellana, Mz. 10*
*Edificio BACHIECE Piso 3 Oficina 06*
*Telfs.: (593-4) 2620118 - 5010247*
*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 2017 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 2017, 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.

**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 intencionalmente erróneas o elusión 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 puedan 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.

Guayaquil, Marzo 23, 2018
SC-RNAE-616

Carlos Cajas U.
Socio
Registro # 0.7766

**SERUVI S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en U. S. dólares)

| **ACTIVOS** | **Notas** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo | 4 | 1,232,870 | 1,136,347 |
| Inversiones temporales | 5 | 430,000 | 190,000 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 6 | 308,786 | 157,207 |
| Activos por impuesto corrientes | 12 | 44,298 | 139,579 |
| Inventarios | 7 | 35,110 | 46,483 |
| Pagos anticipados | | 7,450 | 7,200 |
| Total activos corrientes | | 2,079,125 | 1,677,866 |
| PROPIEDADES Y EQUIPOS: | 8 | | |
| Edificios | | 73,266 | |
| Muebles y enseres | | 113,944 | 208,173 |
| Equipos de computación | | 162,920 | 157,752 |
| Maquinarias y equipo | | 114,121 | 137,840 |
| Otros activos | | 983,893 | 738,088 |
| Total | | 1,448,176 | 1,237,761 |
| Menos depreciación acumulada | | (827,098) | (784,486) |
| Propiedades y equipos, neto | | 621,068 | 453,275 |
| OTROS ACTIVOS | | 25,200 | 50,111 |
| TOTAL | | 2,679,424 | 2,211,500 |

Ver notas a los estados financieros

[illegible]
Gerente General

CPA. [illegible]
Contadora General

**SERVYI S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en U. S. dólares)

| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | **Notas** | **2017** | **2016** |
|---|---|---|---|
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Préstamos | 9 | | 140,000 |
| Dividendos por pagar | 10 | 602,457 | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 11 | 455,136 | 501,182 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 11 | 99,232 | 107,100 |
| Ingresos diferidos | | 7,392 | 7,392 |
| Obligaciones acumuladas | 12 | 388,847 | 292,112 |
| Total de pasivos corrientes | | [illegible] | 1,107,858 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Préstamos | 9 | | [illegible] |
| Dividendos por pagar | 10 | | 145,011 |
| Obligaciones por beneficios definidos | 14 | 233,730 | 232,869 |
| Ingresos Diferidos | | 21,106 | 28,591 |
| Total de pasivos no corrientes | | [illegible] | [illegible] |
| PATRIMONIO: | [illegible] | | |
| Capital social | | [illegible] | [illegible] |
| Reservas | | [illegible] | [illegible] |
| Utilidades retenidas | | [illegible] | 447,431 |
| Total de patrimonio | | [illegible] | [illegible] |
| TOTAL | | [illegible] | [illegible] |

Ver notas a los estados financieros

[illegible]
Gerente General

[illegible]
Contadora General

**SERUVI S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en U. S. dólares)

| | Notas | 2017 | 2016 |
|---|---|---|---|
| INGRESOS | 17 | [illegible] | [illegible] |
| GASTOS OPERACIONALES | 18 | [illegible] | [illegible] |
| UTILIDAD DE OPERACIONES | | [illegible] | [illegible] |
| INGRESOS FINANCIEROS (GASTOS), NETO | | [illegible] | [illegible] |
| OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO | | [illegible] | [illegible] |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | | [illegible] | [illegible] |
| PARTICIPACION A TRABAJADORES | 11 | [illegible] | [illegible] |
| IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE | 13 | [illegible] | [illegible] |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | [illegible] | [illegible] |

Ver notas a los estados financieros

Sr. [illegible]
Gerente General

C.P.A. [illegible]
Contadora General

**SERUVI S.A**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en U.S. dólares)

| | Capital Social | Reservas | Utilidades Retenidas | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldo al 1 de enero del 2016 | 300,000 | 270,045 | 250,113 | 820,158 |
| Utilidad del año | | | 491,860 | 491,860 |
| Dividendos declarados | | (195,037) | (269,557) | (464,594) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016 | 300,000 | 75,008 | 442,420 | 826,019 |
| Utilidad del año | | | 439,513 | 439,513 |
| Dividendos declarados | | | (465,513) | (465,513) |
| Apropiación | | 16,352 | (16,352) | |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017 | 300,000 | 91,360 | 430,054 | 820,022 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Nelson Cornejo Núñez
Gerente General

CPA. Bella Rendón
Contadora General

**SERUVI S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en U. S. dólares)

| | **2017** | **2016** |
|---|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Recibido de clientes | [illegible] | [illegible] |
| Pagado a proveedores, empleados y otros | [illegible] | [illegible] |
| Impuesto a la renta | [illegible] | (209,275) |
| Otros ingresos, neto | [illegible] | [illegible] |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | [illegible] | [illegible] |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Adquisición de propiedades | [illegible] | [illegible] |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión | [illegible] | [illegible] |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Nuevos Préstamos (Pagos de préstamos) | [illegible] | [illegible] |
| Dividendos pagados | [illegible] | [illegible] |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | [illegible] | [illegible] |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO | | |
| Aumento neto durante el año | [illegible] | [illegible] |
| Saldos al comienzo del año | 1,176,347 | [illegible] |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO | [illegible] | 1,176,347 |

Ver notas a los estados financieros

Sr. Pablo [illegible] Camargo [illegible]
Gerente General

C.P.A. [illegible]
Contador General

**SERUVI S.A.**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

## 1. INFORMACION GENERAL

La Compañía está constituida en Ecuador desde julio del 2002.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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal de la Compañía alcanza 84 y 85 empleados respectivamente.

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.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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

***Información por segmentos*** - La Administración ha determinado que opera en un único segmento reportable revelando sus ventas locales, esta es información que se utiliza internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y para la toma de decisiones, respectivamente.

***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.

***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.

***Propiedades y Equipos:***

- ***Medición en el momento del reconocimiento inicial*** **-** Las partidas de propiedades 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 y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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 periodo en que se producen.

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

| ***Item*** | ***Vida útil (en años)*** |
|---|---|
| Edificios | 20 |
| Muebles y enseres | 10 |
| Equipos de computación | 3 |
| Maquinarias y Equipos | 10 |
| Otros activos | 3-5 |

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

  En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

  ***Deterioro del valor de los activos*** - 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.

***Instrumentos financieros*** **-** Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

***Activos financieros*** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

- ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

  Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- ***Inversiones mantenidas hasta el vencimiento*** **-** Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

- ***Préstamos y cuentas por cobrar*** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar, incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

- ***Deterioro de valor de Activos Financieros*** **-** Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será reversada en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

- ***Baja en cuenta de los activos financieros*** – La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la

propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), La Compañia distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

***Pasivos financieros*** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

- ***Clasificación como deuda o patrimonio -*** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

- ***Pasivos financieros*** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

- ***Otros pasivos financieros*** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

  El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

- ***Baja en cuentas de un pasivo financiero*** – La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La

diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

- ***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.

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

estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).
Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

***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 periodo en el que se conocen.

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

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

***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

***Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación***

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en pagos a proveedores.

***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) 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 |

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

***NIIF 9 Instrumentos financieros***

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

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

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

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones

de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

  La Administración ha efectuado una evaluación del impacto en la determinación de la provisión de incobrables aplicando el método simplificado permitido por la norma, y ha determinado un importe inmaterial, considerando que su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes que se liquidan hasta en 30 días y que históricamente han presentado un mínimo nivel de deterioro. La norma será aplicada en los estados financieros del 2018.

***NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes***

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los

clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una compañía contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

Además de proporcionar más extensas revelaciones sobre las transacciones de ingresos de la compañía, la administración en base a una evaluación del impacto de la aplicación de esta norma, considera que no existen obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la prestación del servicio, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener y cumplir con los contratos; por lo tanto no ha determinado efectos importantes al adoptar esta norma, la misma que será aplicada en los estados financieros del 2018, aplicando el enfoque de transición simplificado, por lo tanto, no necesitara presentar información financiera retroactiva.

***NIIF 16: Arrendamientos***

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La administración informa que en base al estudio efectuado sobre el impacto de aplicación de esta norma, no se han encontrado impactos significativos, debido a que los contratos que se mantienen son eventuales y de corto plazo; para aquellos contratos de largo plazo, los efectos que se ha determinado, no son materiales, se reconocerán en los estados financieros del año 2019, aplicando el enfoque de transición simplificado permitido por la norma, por lo cual , no será necesario presentar información financiera comparativa retroactiva.

## 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 período, 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 períodos 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 propiedades y equipos*** - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada período anual. Durante el período 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.

***Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía***

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida 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. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen

## 4. EFECTIVO

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Efectivo | 73,220 | 104,366 |
| Bancos | 1,159,590 | 988,149 |
| Equivalentes de efectivo | _____ | 83,832 |
| Total | 1,232,810 | 1,176,347 |

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, efectivo representa valores recaudados del último día laborable de los 3 centro comerciales correspondientes a alícuotas, alquiler de espacios, y auspicios y bancos representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 5. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2017, Inversiones temporales representa certificado de depósito a plazo en un banco local, con vencimiento en junio 15 del 2018 con un interés anual del 4.85% y una tasa efectiva del 4.91%.

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Clientes | 266,599 | 158,550 |
| Otros | 84,914 | 27,345 |
| Empleados | 4,880 | 1,755 |
| (-) Provisión de Cuentas Incobrables | (47,647) | (30,443) |
| Total | 308,746 | 157,207 |

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, clientes representan facturas por concepto de valor mensual de concesión, auspicios y alícuotas por mantenimiento, los cuales no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2017 cuentas por cobrar, otras incluye principalmente US$ 53,236 por notas de crédito desmaterializadas, que el Servicio de Rentas Internas, devolvió por reclamo tributario del año 2016.

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Corriente | 92,870 | 67,116 |
| 31 a 60 días | 66,979 | 19,922 |
| 61 a 90 días | 16,137 | 3,157 |
| Más de 91 días | 90,613 | 68,355 |
| Total | 266,599 | 158,550 |

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 30,443 | 19,338 |
| Provisión | 17,204 | 24,959 |
| Bajas | _____ | (13,854) |
| Saldos al final del año | 47,647 | 30,443 |

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan suministros y materiales que se utilizan para el mantenimiento de los centros comerciales.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Costo | 1,448,156 | 1,247,781 |
| Depreciación acumulada | (927,058) | (784,406) |
| Saldos netos al final del año | 521,098 | 463,375 |
| Costo | | |
| Saldo Inicial | 1,247,781 | 1,084,898 |
| Adquisiciones | 200,375 | 162,883 |
| Saldos Final | 1,448,156 | 1,247,781 |
| *Depreciación acumulada* | | |
| Saldo Inicial | (784,406) | (646,695) |
| Gasto de depreciación | (142,652) | (137,711) |
| Saldo Final | (927,058) | (784,406) |

Al 31 de diciembre del 2017, adquisiciones incluye principalmente US$104,884 correspondiente a juegos mecánicos infantiles ubicados en los centros comerciales Multiplaza de Portoviejo, Ambato, y Riobamba y en mall de los Andes, US$ 13,269 por adquisición de parqueo ubicado en las calles Junín 208 y Pedro Carbo en el edificio del banco de Guayaquil para uso de la administración y US$ 28,419 por artículos de decoración marketing.

## 9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, préstamos corresponde a US$ 430,953 adeudados a la compañía del exterior Vudse Investment 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. Al 31 de diciembre del 2017, los préstamos otorgados en el año 2016 fueron cancelados hasta el 30 de agosto del 2017.

## 10. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, dividendos por pagar a los accionistas corresponden a dividendos declarados por los accionistas y correspondientes a los años 2016 al 2015, los cuales serán pagados en base a la disponibilidad de recursos.

## 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Depósitos en Garantía | 254,127 | 258,519 |
| Proveedores | 122,518 | 63,492 |
| Anticipo de Clientes | 4,425 | 9,103 |
| Provisiones por pagar | 53,371 | 59,252 |
| Otras | 695 | 796 |
| Total | 435,136 | 391,162 |

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, depósitos en garantías incluyen principalmente US$170,806 y US$175,573, por concepto de garantías de las áreas comerciales denominadas “islas” de los 3 centros comerciales.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, proveedores 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.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Beneficios sociales | 133,772 | 140,156 |
| Participación a trabajadores | 155,125 | 121,959 |
| Total | 288,897 | 262,115 |

***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… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 121,959 | 89,139 |
| Provisión del año | 155,125 | 121,959 |
| Pagos efectuados | (121,959) | (89,139) |
| Total | 155,125 | 121,959 |

## 13. IMPUESTOS

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| ***Activos por impuestos corrientes:*** | | |
| Crédito tributario impuesto a la renta | 44,998 | 139,970 |
| Total | 44,998 | 139,970 |
| ***Pasivos por impuestos corrientes:*** | | |
| Impuesto a la renta empleados | 2,594 | 2,855 |
| Retenciones de impuesto al valor agregado | 73,970 | 93,994 |
| Retenciones en la fuente | 11,971 | 10,311 |
| Total | 88,535 | 107,160 |

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral | 1,034,166 | 813,060 |
| 15% de participación laboral | (155,125) | (121,959) |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 879,041 | 691,101 |
| Menos - Ingresos Exentos | (6,977) | (2,724) |
| Mas – Gastos no deducibles | 125,791 | 262,700 |
| Base Imponible | 997,855 | 951,077 |
| Tasa de impuesto a la renta | 22% | 22% |
| Gasto de Impuesto a la renta | 219,528 | 209,237 |
| Impuesto a la renta corriente cargado a resultados | 219,528 | 209,237 |

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 2015 al 2017, 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 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

- Se actualizan los sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior, señalando expresamente a: bancos, cooperativas de ahorro y crédito, entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras, sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera.

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## 14. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Jubilación patronal | 157,281 | 137,772 |
| Bonificación por desahucio | 78,449 | 75,117 |
| Total | 235,730 | 212,889 |

***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 2017, 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 cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y de la bonificación por desahucio durante el año 2017 fueron como sigue:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Saldos al inicio del año | 212,889 | 161,629 |
| Provisión | 26,339 | 55,874 |
| Pagos | (3,498) | (4,614) |
| Total | 235,730 | 212,889 |

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

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| | (U.S. dólares) | |
| | % | % |
| Tasa(s) de conmutación actuarial | 3.30 | 3.74 |
| Tasa(s) de descuento original | 5.36 | 5.44 |
| Tasa(s) esperada del incremento salarial | 1.37 | 1.64 |

## 15. 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 período 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 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

## 16. PATRIMONIO

***Capital Social*** – Al 31 de diciembre del 2017, está representado por 200,000 acciones de valor nominal unitario de US$1,oo distribuidas entre sus accionistas: Vanleaf Sociedad Anonima y Aurora Valimer Investments Sociedad Anonima poseedoras del 99% y 1% respectivamente, ambas entidades constituidas en la Republica de Costa Rica.

***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.

## 17. INGRESOS

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Alícuotas | 5,002,890 | 5,062,514 |
| Alquiler de espacios | 1,798,717 | 1,604,567 |
| Valor mensual de concesión (islas y bodegas) | 853,372 | 924,382 |
| Auspicios | 555,978 | 688,228 |
| Honorarios por administración | 253,600 | 261,600 |
| Valor Inicial de concesión | 7,482 | 7,523 |
| Otros ingresos | 428,515 | 425,602 |
| Total | 8,900,554 | 8,974,416 |

## 18. GASTOS OPERACIONALES

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| Gastos Generales y administrativos | 1,457,184 | 1,501,378 |
| Gastos Operacionales | 4,519,867 | 4,604,876 |
| Gastos de Venta | 1,936,385 | 2.055,505 |
| Total | 7,913,436 | 8,161,759 |

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| **GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS:** | | |
| Remuneraciones y beneficios sociales | 1,047,098 | 1,079,034 |
| Depreciaciones | 157,090 | 119,374 |
| Honorarios | 73,205 | 81,789 |
| Energía, agua, gas y telecomunicaciones | 28,356 | 31,791 |
| IVA que se carga al gasto | 31,976 | 33,788 |
| Guardianía, limpieza y mantenimiento | 2,624 | 31,876 |
| Contribuciones | 2,059 | 22,007 |
| Suministros y materiales | 21,405 | 21,591 |
| Otros Gastos | 93,371 | 80,128 |
| Total | 1,457,184 | 1,501,378 |
| **GASTOS OPERACIONALES:** | | |
| Guardianía, limpieza y mantenimiento | 3,052,472 | 3,102,292 |
| Energía, agua, gas y telecomunicaciones | 1,057,330 | 1,088,195 |
| Remuneraciones y beneficios sociales | 385,857 | 379,852 |
| Honorarios | 6,190 | 4,939 |
| Otros Gastos | 18,018 | 29,598 |
| Total | 4,519,867 | 4,604,876 |

| | 2017 | 2016 |
|---|---|---|
| | (U.S. dólares) | |
| **GASTOS DE VENTA:** | | |
| Promoción y publicidad | 426,548 | 470,459 |
| Honorarios | 299,989 | 406,488 |
| Remuneraciones y beneficios sociales | 314,368 | 300,811 |
| Premios | 357,182 | 294,547 |
| Suministros y materiales | 162,998 | 216,947 |
| Comisiones | 136,374 | 139,821 |
| Entretenimiento | 104,572 | 87,572 |
| Guardianía, limpieza y mantenimiento | 22,349 | 58,829 |
| Depreciaciones | 24,129 | 35,835 |
| Energía, agua, gas y telecomunicaciones | 8,940 | 14,162 |
| Otros Gastos | 78,936 | 30,034 |
| Total | 1,936,385 | 2.055,505 |

## 19. 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.

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

***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. Esta información es suministrada por agencias calificadoras y, de no estar disponible, la Compañía utiliza otra información financiera disponible y sus propios registros para calificar a sus principales clientes. La exposición de la Compañía y las calificaciones de crédito de sus contrapartes son continuamente monitoreadas y el valor total de las transacciones concluidas es distribuido ente las contrapartes aprobadas.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por agencias calificadoras de crédito. Adicionalmente, la Compañía se encuentra expuesta a riesgo de crédito con respecto a las garantías financieras que otorgan los bancos.

***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. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

***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.

Al 31 de diciembre del 2017, los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| Capital de trabajo | 1,259,050 | 870,025 |
| Indice de liquidez | 2.53 | 1.79 |
| Pasivos totales / patrimonio | 1.9 | 2.5 |

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía, además que cumple holgadamente con las condiciones a que está sujeta, en relación con las emisiones de obligaciones y titularizaciones que tiene vigentes en el mercado.

La Compañía gestiona su capital para asegurar que está 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 estrategia general no ha sido alterada en comparación con el año 2016.

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

| | … Diciembre 31… | |
|---|---|---|
| | 2017 | 2016 |
| | (U.S. dólares) | |
| ***Activos Financieros:*** | | |
| *Costo amortizado:* | | |
| Efectivo (nota 4) | 1,232,810 | 1,176,347 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 6) | 308,746 | 157,207 |
| Total | 1,541,556 | 1,333,554 |
| ***Pasivos Financieros:*** | | |
| *Costo amortizado:* | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota10) | 435,136 | 391,162 |
| Prestamos ( nota 9) | _____ | 340,000 |
| Total | 435,136 | 731,162 |

***Valor razonable de los instrumentos financieros*** - Los Directores consideran que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

## 20. 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 más IVA.

## 21. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 23 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 22. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 23 del 2018 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.