

SERUVI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. OPERACIONES

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

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

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

2.4 Muebles y equipos

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

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

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

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

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

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

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

- 2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los muebles y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- 2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.
- Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.
- 2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.7 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

- 2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.8.1 Prestación de servicios** - Las alícuotas por mantenimiento y publicidad se reconocen como ingresos de actividades ordinarias de acuerdo a las tasas contractuales, en la medida que se incurran estas actividades.
- 2.8.2 Ingreso diferido** - Representan los ingresos por concepto del Valor Inicial de Concesión (VIC) que fueron registrados como ingresos diferidos en base a las facturas emitidas a los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.3 Valor mensual de concesión** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones del Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.8.4 Alquileres de espacios** - Representa el valor facturado a clientes por alquileres de espacios, el cual se reconoce como ingresos de acuerdo a la prestación del servicio.
- 2.9 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.10 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
- Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.
- 2.11 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, préstamo, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2011)

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2011) y las enmiendas consiguientes, por primera vez.

La NIC 19 (revisada en el 2011) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2011), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Estos cambios no han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2011) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

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

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

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 a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013, bancos representan saldos en cuentas corrientes y en cuentas de ahorros de bancos locales.

Efectivo	152,894
Bancos	<u>162,159</u>
Total	<u>315,053</u>

5. MUEBLES Y EQUIPOS

Costo	885,456
Depreciación acumulada	(481,363)
Total	<u>404,093</u>
<i>Clasificación:</i>	
Muebles, enseres y equipos de oficina	114,181
Equipos de computación	37,176
Equipos	<u>252,736</u>
Total	<u>404,093</u>

Los movimientos de los muebles y equipos fueron como sigue:

	Muebles, enseres y equipos de oficina	Equipos de computación ... (en U.S. dólares) ...	Equipos de comunicación	Total
<u>Costo</u>				
Enero 1, 2012	191,915	90,564	381,756	664,235
Adquisiciones	<u>2,465</u>	<u>16,322</u>	<u>84,427</u>	<u>103,214</u>
Diciembre 31, 2012	194,380	106,886	466,183	767,449
Adquisiciones	<u>93,823</u>	<u>20,564</u>	<u>3,620</u>	<u>118,007</u>
Diciembre 31, 2013	<u>288,203</u>	<u>127,450</u>	<u>469,803</u>	<u>885,456</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Enero 1, 2012	(29,195)	(40,153)	(88,068)	(157,416)
Gasto por depreciación	<u>(20,688)</u>	<u>(27,598)</u>	<u>(107,986)</u>	<u>(156,272)</u>
Diciembre 31, 2012	(49,883)	(67,751)	(196,054)	(313,688)
Gasto por depreciación	<u>(124,139)</u>	<u>(22,523)</u>	<u>(21,013)</u>	<u>(167,675)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>(174,022)</u>	<u>(90,274)</u>	<u>(217,067)</u>	<u>(481,363)</u>

6. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Beneficios sociales	87,779
Participación a trabajadores	<u>39,430</u>
Total	<u>127,209</u>

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.

7. IMPUESTOS

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

Activos por impuestos corrientes:

Retenciones en la fuente	<u>320,698</u>
--------------------------	----------------

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y Retenciones	105,343
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>26,160</u>
Total	<u>131,503</u>

8. PATRIMONIO

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

<u>Accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$ Total</u>
-------------------	---------------------------	----------------------	-------------------

... (en U.S. dólares) ...

Globus Business LLC	49,999	99.99%	49,999
Alcivar Dueñas Gladis Beatriz	<u>1</u>	<u>0.01%</u>	<u>1</u>
Total	<u>50,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000</u>

8.2 Aporte para futura capitalización - En Junio 30 del 2013, Globus Business LLC solicitó que los dividendos se consideren como aportación por US\$ 150,000. Esta aportación se encuentra en trámite de capitalización en la superintendencia de compañías.

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

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

Utilidades retenidas	146,550
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>(39,434)</u>
Total	<u>107,116</u>

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

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

Dividendos declarados - En abril 11 del 2013, la Junta Ordinaria de Accionista resolvió distribuir utilidades correspondientes a los resultados del año 2012 por US \$268,784; los cuales, al 31 de diciembre de 2013, se encuentran pendientes de pago.

9. COMPROMISOS

Contrato de Administración del Centro Comercial "Mall del Sur"- En diciembre 15 del 2013, Seruvi S. A. suscribió un contrato con Imporpoint S. A., para la administración del Centro Comercial "Mall del Sur" hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S. A. recibirá a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre así como de todos los contratos de auspicio, las principales actividades que deberá cumplir son las siguientes:

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

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

Durante el año 2013, Seruvi S.A. reconoció ingresos relacionados con este contrato por US\$3.3 millones, los cuales fueron facturados directamente a los concesionarios de acuerdo a lo indicado en el contrato.

Contrato de Operación del Centro Comercial "Village Plaza" - En diciembre 15 del 2013, Seruvi S.A. suscribió un contrato Village Plaza S.A., para la operación del Centro Comercial hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente las siguientes actividades:

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

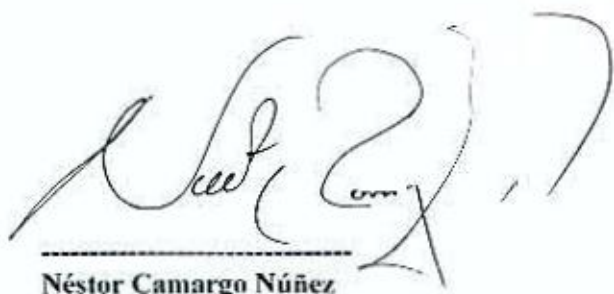
Seruvi S.A. recibirá por llevar a cabo la operación y administración del centro comercial un honorario mensual de US\$5,000 más IVA.

Durante el año 2013, Seruvi S.A. reconoció ingresos relacionados con este contrato por US\$2 millones, los cuales fueron facturados directamente a los concesionarios de acuerdo a lo indicado en el contrato.

Contrato de Operación del Centro Comercial "City Mall" - En octubre 25 del 2013, Seruvi S.A., suscribió un contrato con el Fideicomiso City Mall para la operación del Centro Comercial "CityMall" 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato Seruvi S.A., deberá cumplir principalmente con las siguientes actividades:

- Llevar a cabo todas y cada una de las campañas publicitarias que se requieran para promocionar al público en general el Centro Comercial.

- Contratar auspicios publicitarios de empresas de reconocido prestigio en el medio que deseen promocionar sus productos dentro centro comercial.
- Recaudar todos los valores dinerarios que mensualmente deban pagar cada uno de los concesionarios del Centro Comercial.
- Entregar en concesión las aéreas comunes o de circulación del Centro Comercial que considere factibles de explotar y utilizar los valores que paguen los concesionarios para sufragar los diversos gastos que se causen en la operación del Centro Comercial;



Néstor Camargo Núñez
Gerente General



CPA. Betty Benalcázar V.
Contador General