Hansen-Holm

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
KRAUSE NEGOCIOS S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de KRAUSE NEGOCIOS S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de KRAUSE NEGOCIOS S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

6. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 22, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

7. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

10. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de Cumplimiento Tributario de KRAUSE NEGOCIOS S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 22, 2019

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

Anexo

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros KRAUSE NEGOCIOS S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la *auditoría. También:*

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados *financieros, diseñamos y, realizamos* procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables* utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- *Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto* de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad *de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones* se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía *no pueda continuar como una empresa en marcha.*

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, *incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan* las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la *Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.*

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la *Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión* de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras *cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría* y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Efectivo	5	22,593	22,365
Cuentas por cobrar	6	9,223	525,376
Partes relacionadas	7	362,743	0
Gastos pagados por anticipado		1,547	1,459
Total activo corriente		396,106	549,200
Propiedades y equipos, neto	8	69,803	73,708
Impuesto diferido	12	1,776	0
Total activos		467,685	622,908
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	9	145,768	28,310
Impuestos por pagar		39,295	24,196
Gastos acumulados	10	63,748	54,652
Total pasivo corriente		248,811	107,158
Obligaciones por beneficios a los empleados	11	109,028	109,166
PATRIMONIO			
Capital social	13	800	800
Reserva legal	13	400	400
Reserva facultativa	13	0	208,949
Resultados acumulados	13	108,646	196,435
Total patrimonio		109,846	406,584
Total pasivos y patrimonio		467,685	622,908

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo
Gerente General

CPA. María A. Pluas Aveiga
Contadora

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ingresos por actividades ordinarias	14	853,328	836,054
Ingresos por reembolsos		1,247,515	1,192,995
Gastos			
Gastos de administración		(733,610)	(743,368)
Gastos de ventas		(30,101)	(28,256)
Gastos financieros		(1,454)	(1,256)
Total gastos		(765,165)	(772,880)
Otros ingresos, neto		85,267	27,002
Gastos por reembolsos		(1,247,515)	(1,192,995)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		173,430	90,176
Participación a trabajadores	12	(26,015)	(13,526)
Impuesto a las ganancias	12	(38,362)	(28,574)
Utilidad neta del ejercicio		109,053	48,076

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo
Gerente General

CPA. María A. Pluas Aveiga
Contadora

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2016	800	400	132,092	225,216	358,508
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 13. PATRIMONIO			76,857	(76,857)	0
Utilidad neta del ejercicio				48,076	48,076
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	208,949	196,435	406,584
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 13. PATRIMONIO			47,164	(47,164)	0
Ajustes				(912)	(912)
Transferencia a resultados acumulados, ver Nota 13. PATRIMONIO			(256,113)	256,113	0
Distribución de dividendos, ver Nota 13. PATRIMONIO				(404,879)	(404,879)
Utilidad neta del ejercicio				109,053	109,053
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	0	108,646	109,846

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo
Gerente General

CPA. María A. Pluas Aveiga
Contadora

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,336,140	1,998,809
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1,916,391)	(1,963,059)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	419,749	35,750
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición, ventas y/o bajas de propiedades y equipos, neto	(14,642)	(37,092)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(14,642)	(37,092)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Dividendos pagados	(404,879)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(404,879)	0
Aumento (disminución) neto en efectivo	228	(1,342)
Efectivo al comienzo del año	22,365	23,707
Efectivo al final del año	22,593	22,365

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo
Gerente General

CPA. María A. Plúas Aveiga
Contadora

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del ejercicio	109,053	48,076
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	18,547	16,069
Participación a trabajadores	26,015	13,526
Impuesto a las ganancias	38,362	28,574
Obligaciones por beneficios a los empleados	4,778	15,214
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	4,597
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	153,322	(57,242)
Cuentas por pagar y otros	69,672	(33,064)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	419,749	35,750

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Alfredo Baquerizo
Gerente General

CPA María A. Pluas Aveiga
Contadora

KRAUSE NEGOCIOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(*Expresadas en dólares de E.U.A.*)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

KRAUSE NEGOCIOS S.A. se constituyó el 7 de mayo de 1997, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 30 de julio de 1997.

La actividad principal de la Compañía es la administración, control y mantenimiento de centros comerciales.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas de fecha 16 de marzo del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de *Información Financiera* (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la *fecha de medición*, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los *datos de entrada* para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de

entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Equipos de oficina	10 años
Mobiliarios y herramientas	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

d) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la Sección 28 de la NIIF para Pymes.

e) *Obligaciones por beneficios a los empleados*

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La Sección 28 de la NIIF para Pymes especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI", para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	12%	12%
Tasa de incremento salarial	6%	6%
Tasa de rotación	6%	6%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando el servicio es prestado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	2018	2017
Caja	1,600	2,000
Bancos	20,993	20,365
	22,593	22,365

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Clientes	4,552	526,974
Otras cuentas por cobrar	4,671	10,836
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	0	(12,434)
	9,223	525,376

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso *cobro es el siguiente:*

	2018	2017
Saldo inicial	12,434	7,837
Estimación del año	0	4,597
Reclasificación	(12,434)	0
Saldo final	0	12,434

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

	2018
Masttergerencia S.A. (i)	285,000
Promoart	8,729
Fideicomiso La Piazza Machala	26,956
Fideicomiso La Piazza Ceibos	54,492
Estimación de cuentas de dudoso cobro (ii)	(12,434)
	362,743

(i) Corresponde a préstamo que no genera intereses y presenta vencimiento a corto plazo.

(ii) Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

	2018
Saldo inicial	0
Reclasificación	12,434
Saldo final	12,434

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	2018	2017
Préstamos otorgados	285,000	0
Ingresos (1)	827,243	807,637
Gastos (1)	41,209	37,962
Reembolsos (1)	1,014,313	1,072,383

(1) Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

	2018				
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Bajas y/o ventas	Saldo al 31.12.2018	(*)
Costo					
Vehículos	98,213	14,642	(13,384)	99,471	20%
Equipos de computación	11,965	0	0	11,965	3.33%
Equipos de oficina	2,890	0	0	2,890	10%
Mobiliarios y herramientas	2,273	0	0	2,273	10%
Total costo	115,341	14,642	(13,384)	116,599	
Depreciación acumulada	(41,633)	(18,547)	13,384	(46,796)	
Propiedades y equipos, neto	73,708	(3,905)	0	69,803	

(*): Porcentaje de depreciación.

	2017				
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	Bajas y/o ventas	Saldo al 31.12.2017	(*)
Costo					
Vehículos	85,010	60,167	(46,964)	98,213	20%
Equipos de computación	11,288	677	0	11,965	3.33%
Equipos de oficina	2,890	0	0	2,890	10%
Mobiliarios y herramientas	2,273	0	0	2,273	10%
Total costo	101,461	60,844	(46,964)	115,341	
Depreciación acumulada	(48,775)	(16,069)	23,211	(41,633)	
Propiedades y equipos, neto	52,686	44,775	(23,753)	73,708	

(*): Porcentaje de depreciación.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	2018	2017
Proveedores	144,907	27,628
Otras cuentas por pagar	861	682
	145,768	28,310

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de gastos acumulados se forma de la siguiente manera:

	2018	2017
Beneficios sociales (1)	55,399	46,601
IESS por pagar	8,349	8,051
	63,748	54,652

(1) *El movimiento de la provisión por beneficios sociales es como sigue:*

	Décimo tercero	Décimo cuarto	Fondo de reserva	Vacaciones	Participación trabajadores	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,580	12,653	699	15,324	19,036	49,292
Provisión del periodo	21,529	17,788	9,465	15,111	13,526	77,419
Pagos efectuados	(21,367)	(16,379)	(9,305)	(14,023)	(19,036)	(80,110)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,742	14,062	859	16,412	13,526	46,601
Provisión del periodo	22,046	18,566	9,784	15,814	26,015	92,225
Pagos efectuados	(22,256)	(19,882)	(9,930)	(17,833)	(13,526)	(83,427)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	1,532	12,746	713	14,393	26,015	53,399

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua 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.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	61,509	33,763	95,272
Provisión del año	4,722	10,492	15,214
Pagos efectuados	0	(1,320)	(1,320)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	66,231	42,935	109,166
Provisión del año	3,901	877	4,778
Reverso	0	3,293	3,293
Pagos efectuados	0	(8,209)	(8,209)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	70,132	38,896	109,028

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

De acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	173,430	90,176
Participación a trabajadores	(26,015)	(13,526)
Gastos no deducibles	35,032	53,233
Utilidad gravable	182,447	129,883
Impuesto causado	40,138	28,574
Anticipo mínimo determinado	8,048	8,390
Impuesto diferido	(1,776)	0

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

Saldo inicial	0
Ajustes	1,776
Saldo final	1,776

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de US$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva legal es de US$400.

Reserva facultativa

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas el 8 de agosto y 1 de octubre del 2018, se aprueba el traspaso de reserva facultativa a la cuenta de resultados acumulados por US$81,906 y US$174,207, respectivamente.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2018, se aprueba que la utilidad del 2017 sea destinada a la reserva facultativa por US$47,164.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 22 de marzo del 2017, se aprueba que la utilidad del 2016 sea destinada a la reserva facultativa por US$76,857.

Resultados acumulados

a) Distribución y pago de dividendos

Mediante Actas de Junta General de Accionistas celebradas el 8 de agosto y 1 de octubre del 2018, se aprueba distribuir las utilidades correspondientes a los años 2009 hasta el 2017, que ascienden a US$404,879.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza Machala

Con fecha 26 de diciembre del 2017, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. para la administración del Centro Comercial La Piazza Machala por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$11,700 mensuales más IVA, más un 10% del total de ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$148,748 (2017: US$140,400).

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza Samborondón

Con fecha 27 de diciembre del 2017, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con Fideicomiso La Piazza para la administración del Centro Comercial La Piazza Samborondón por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$14,500 mensuales más IVA, más un 10% de los ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$174,000 (2017: US$172,982).

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza La Joya

Con fecha 2 de enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con Promoart S.A. para la administración del Centro Comercial La Piazza La Joya por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$5,764 mensuales más IVA, más un 15% de los ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$91,989 (2017: US$94,856).

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza Ciudad Celeste

Con fecha 2 de enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con Gestores Inmoecuacasa S.A. Gesinec para la administración del Centro Comercial La Piazza Ciudad Celeste por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$2,371 mensuales más IVA más un 15% de los ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$44,450 (2017: US$42,696).

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza Villa Club

Con fecha 2 de enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con Fawne S.A. para la administración del Centro Comercial La Piazza Villa Club por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$9,785 mensuales más IVA más un 15% de los ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$168,580 (2017: US$165,975).

Contrato de prestación de servicios de administración La Piazza Los Ceibos

Con fecha 2 de enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios con MMG Trust Ecuador S.A. para la administración del Centro Comercial La Piazza Los Ceibos por un plazo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 por la cantidad de US$12,987 mensuales más IVA más un 10% de los ingresos extraordinarios que genere el Centro Comercial durante el mismo ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2018, se han reconocido ingresos por este concepto por US$155,852 (2017: US$151,360.)

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 22, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.