COSMOCENTER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	NOTAS	2018	2017
		(US dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y bancos	3	7.714	1.499
Cuentas por cobrar	4	116.831	78.287
Otros activos		0	29.618
Total activos corrientes		124.545	109.404
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos	5	2.461.097	2.440.087
Cuentas por cobrar	4	6.888	55.100
Otros activos		24.688	22.072
TOTAL ACTIVOS		2.617.218	2.626.663
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	270.493	262.355
Impuestos corrientes		45	2
Total pasivos corrientes		270.538	262.357
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por pagar	6	2.302.681	2.302.681
TOTAL PASIVOS		2.573.219	2.565.038
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		72.791	60.791
Resultados acumulados		(29.592)	34
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	9	43.999	61.625
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		2.617.218	2.626.663

Katherin Philipp Paulson
Representante Legal

Erick Vitores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

COSMOCENTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	Notas	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total Patrimonio
			(US dólares)		
Saldos al 1 de enero del 2017		800	46.138	34	46.972
Aportes recibidos		____	14.653	____	14.653
Saldos al 31 de diciembre del 2017		800	60.791	34	61.625
Aportes recibidos	9		12.000		12.000
Ajustes por corrección de errores:					
• Otros activos corrientes y otros menores		____	____	(29.626)	(29.626)
Saldos al 31 de diciembre del 2018		800	72.791	(29.592)	43.999

Katherin Philipp Paulson
Representante Legal

Erick Vitores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

COSMOCENTER S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES – METODO DIRECTO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

	Notas	2018	2017
		(US dólares)	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros recibidos		25.917	21.095
Pagos a proveedores y otros		(31.702)	(37.022)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(5.785)	(15.927)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes recibidos para futuras capitalizaciones	9	12.000	14.653
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		12.000	14.653
Aumento (disminución) neto de efectivo		6.215	(1.274)
Efectivo y bancos al inicio del año		1.499	2.773
Efectivo y bancos de efectivo al final del año	3	7.714	1.499

Katherin Philipp Paulson
Representante Legal

Erick Vitores Vaca
Contador

Ver notas a los estados financieros

COSMOCENTER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Cosmocenter S.A.(La Compañía).- fue constituida mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Trigésima octava del cantón Guayaquil el 16 de junio de 1998. Su principal actividad es la administración y gestión de patrimonios inmobiliarios. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantia Edificio Executive Center.

La Compañía es una subsidiaria de Lakut S.A. entidad domiciliada en Ecuador, y su controladora final es Unionar S.A. entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

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

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2018 fue autorizada por la Administración de la Compañía en abril 5 del 2019 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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. dólares), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses (cuando aplique).

Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Propiedades y equipos.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. 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.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una 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.

Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada periodo, 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).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no determinó deterioro del valor de sus activos.

Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar que incluyen 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. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan, o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% Inflación
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12
2017	-0,20
2018	0,27

COSMOCENTER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está conformado como sigue:

	2018	2017
	US dólares	
Efectivo	0	8
Bancos	7.714	1.491
Total	7.714	1.499

Banco, representa depósitos en cuenta corriente de un banco local, la cual no genera intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	2018	2017
Partes relacionadas:	US dólares	
• Consorcio Nobis S.A.	9.829	9.829
• Lakut S.A.	4.594	4.594
Subtotal	14.423	14.423
• Otras cuentas por cobrar	109.296	118.964
Total	123.719	133.387
Presentación:		
Corriente	116.831	78.287
No corriente	6.888	55.100
Total	123.719	133.387

Al 31 de diciembre del 2018, partes relacionadas incluye principalmente préstamos los cuales no devengan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos se presentan como sigue:

	Saldos a dic. 31, 2017	Adiciones	Saldos a dic. 31, 2018
	.... US dólares		
Edificios (incluye finca US$ 83.627)	1.968.781	21.010	1.989.791
Muebles y enseres	371.049	0	371.049
Equipos de computación	24.148	0	24.148
Otros activos	197.682	0	197.682
Subtotal costo	2.561.660	21.010	2.582.670
Depreciación acumulada	(121.573)	0	(121.573)
Costo neto	2.440.087	21.010	2.461.097

Edificios, incluye principalmente 10 oficinas y 5 parqueos ubicados en el piso 8 – PH del edificio Executive Center de la ciudad de Guayaquil, cuyo costo asciende a US$1,9 millones. Las oficinas y parqueos en propiedad horizontal están entregados en garantía hipotecaria para respaldar obligaciones de una compañía relacionada y han sido valorados en US$ 1.379.297.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

	2018	2017
	US dólares	
Partes relacionadas:		
• Duncan Business Inc.	2.291.518	2.291.518
• Hacienda San Rafael S.A. H.S.R.	144.816	144.816
• Beauport S.A.	117.400	117.400
• Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	11.163	11.163
• Dubell S.A.	3.050	0
• Kerbut S.A.	1.687	0
• Lakut S.A.	139	139
Subtotal	2.569.773	2.565.036
Otras cuentas por pagar	3.401	
Total	2.573.174	2.565.036
Presentación:		
Corriente	270.493	262.355
No corriente	2.302.681	2.302.681
Total	2.573.174	2.565.036

Al 31 de diciembre del 2018, partes relacionadas incluye principalmente préstamos los cuales no devengan intereses.

7. GESTIÓN DE RIESGOS

Gestión 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 monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales analiza la exposición a los distintos riesgos.

- **Riesgo de liquidez** - Los accionistas son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los accionistas han 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 de la Compañía.
- **Riesgo de tasas de interés** -la Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en la tasa de interés debido a que sus pasivos financieros son con partes relacionadas y no generan intereses.
- **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 de sus accionistas a través de la optimización de saldos de deuda y patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US$ 145.993. Su principal accionista Lakut S.A. ha confirmado la intención de continuar con el apoyo financiero necesario para que la Compañía continúe con sus operaciones; e incrementar el capital social en el mediano plazo, para lo cual ha efectuado aportes para futuras capitalizaciones, lo que le permitirá a la Compañía afrontar la situación antes indicada.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, es similar al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las cuentas por cobrar, así como las cuentas por pagar.

9. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el patrimonio de los accionistas está conformado como sigue:

- **Capital social** - El capital autorizado, suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US$ 1 valor nominal unitario, todas ordinarias y nominativas.
- **Aportes para futuras capitalizaciones** - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende aportes efectuados por sus accionistas. Durante el año 2018, Lakut S.A. aportó US$ 12.000 a la Compañía, lo cual fue aprobado por la Junta General de Accionistas.
- **Resultados acumulados** – Corresponde a las pérdidas netas de utilidades obtenidas por la Compañía. Los resultados acumulados por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron de US$ (29.592) y US$ 34, respectivamente.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están reportados en las notas 4, 6, y 9.

11. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de conclusión de la auditoría externa abril 23 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.