

GRUPO SEVREN, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

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

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.
- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.

Baker Tilly R.D.
Baker Tilly República Dominicana
Calle Fernando Escobar Hurtado N°. 8-A
Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
Registro SIB: A-106-0101
Registro ICPARD: 99280

12 de febrero de 2018



GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,182,136	657,995
Gastos pagados por adelantado	4	812,120	711,854
		<u>1,994,256</u>	<u>1,369,849</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedad de inversión	5	19,320,746	21,212,020
Préstamos a empresas relacionadas	6	4,532,480	5,220,288
Otros activos		372,177	372,177
		<u>24,225,403</u>	<u>26,804,485</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>26,219,659</u>	<u>28,174,334</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		3,649,638	4,817,767
Acumulaciones y retenciones por pagar		97,722	77,653
Porción corriente	10	3,359,402	2,917,586
Impuestos corrientes por pagar	9	933,490	687,556
		<u>8,040,252</u>	<u>8,500,562</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos financieros	10	2,805,370	6,288,640
Depósitos recibidos de clientes		1,387,872	1,342,368
		<u>4,193,242</u>	<u>7,631,008</u>
TOTAL PASIVOS		<u>12,233,494</u>	<u>16,131,570</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	9,355,500	9,355,500
Reserva legal	12	200,386	102,939
Resultados acumulados		4,430,279	2,584,325
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>13,986,165</u>	<u>12,042,764</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>26,219,659</u>	<u>28,174,334</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por alquiler	14	8,680,076	8,118,898
Gastos administrativos	13	(3,634,768)	(10,157,763)
Depreciación, amortización y deterioro	5	<u>(1,891,273)</u>	<u>(2,085,942)</u>
Resultado en operaciones		3,154,035	(4,124,807)
Ganancia por disposición de activos		-	7,141,430
Ganancia o pérdida por diferencial cambiario		(135,681)	(297,535)
Intereses financieros ganados	7	262,092	257,176
Gastos financieros		(398,928)	(844,225)
Otros ingresos		<u>917</u>	<u>344</u>
Resultado antes de impuestos		2,882,435	2,132,383
Impuesto sobre la renta corriente	9	<u>(933,490)</u>	<u>(687,556)</u>
Resultado del ejercicio neto		<u>1,948,945</u>	<u>1,444,827</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	9,255,500	30,698	1,000	1,211,739	10,498,937
Resultado del ejercicio	-	-	-	1,444,827	1,444,827
Transferencia reserva legal	-	72,241	-	(72,241)	-
Aportes de capital	<u>100,000</u>	<u>-</u>	<u>(1,000)</u>	<u>-</u>	<u>99,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	9,355,500	102,939	-	2,584,325	12,042,764
Resultado del ejercicio	-	-	-	1,948,945	1,948,945
Transferencia reserva legal	-	97,447	-	(97,447)	-
Ajustes de años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,544)</u>	<u>(5,544)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>9,355,500</u>	<u>200,386</u>	<u>-</u>	<u>4,430,279</u>	<u>13,986,165</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	8,943,085	10,446,452
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(5,372,092)	(9,342,589)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(686,116)</u>	<u>128,938</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,884,877</u>	<u>1,232,801</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos a empresas relacionadas	687,808	(526,040)
Préstamos pagados	(3,048,544)	(12,344,663)
Aportes de capital	<u>-</u>	<u>99,000</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(2,360,736)</u>	<u>(12,771,703)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Venta de propiedad, planta y equipo	<u>-</u>	<u>12,190,000</u>
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>12,190,000</u>
Disminución neto del efectivo durante al año	524,141	651,098
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>657,995</u>	<u>6,897</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>1,182,136</u>	<u>657,995</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Conciliación entre el resultado del ejercicio y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	1,948,945	1,444,827
Ítem que no requieren desembolso de efectivo:		
Ajustes de años anteriores	1,545	-
Depreciación, amortización y deterioro	1,891,273	2,085,942
Cuentas por pagar por venta de activos	-	1,375,500
Ingreso por retiro de activos fijo	-	(7,141,430)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Gastos pagados por adelantado	(100,266)	(182,384)
Cuentas por pagar	(1,168,129)	3,511,131
Depósitos recibidos de clientes	45,504	32,832
Acumulaciones y retenciones por pagar	20,071	(22,555)
Impuestos corrientes por pagar	<u>245,934</u>	<u>128,938</u>
Total de ajustes	<u>935,932</u>	<u>(212,026)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>2,884,877</u>	<u>1,232,801</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

1. Entidad

GRUPO SEVREN, S.R.L., fue constituida el 28 de enero de 2002, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada N°. 479-08 de la República Dominicana. La Compañía tiene como objeto principalmente desarrollo y construcción de infraestructura, arrendamiento y administración de locales comerciales y/o edificaciones, así como también a cualquier otra actividad de lícito comercio que el consejo de directores decida emprender dentro o fuera del país.

La Compañía está ubicada en:
 Av. Roberto Pastoriza No. 360, Ensanche Piantini
 Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Monedas en que se expresan las cifras

Las transacciones realizadas por la Compañía en una moneda que sea otra que la moneda donde lleva a cabo sus operaciones económicas primarias (Pesos Dominicanos) son registradas a las tasas prevalecientes cuando las transacciones ocurren. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera (Principalmente Dólares Estadounidenses) son convertidos a las tasas prevalecientes a la fecha de los estados financieros. Las diferencias cambiarias que surgen como parte del proceso de remediación de aquellos pasivos y activos monetarios no liquidados son registrados inmediatamente como una ganancia o pérdida, excepto por los empréstitos en moneda extranjera que califiquen como una cobertura de la inversión neta en operaciones foráneas, en las cuales las diferencias de cambios son reconocidas en otros ingresos comprensivos y acumulados en la reserva acumulada por diferencia cambiaria.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario

El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados.

Un resumen de los saldos en moneda extranjera se presenta a continuación:

	<u>USD</u> <u>2017</u>	<u>DOP</u> <u>2017</u>	<u>USD</u> <u>2016</u>	<u>DOP</u> <u>2016</u>
<u>Activos (Pasivos)</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,561	1,087,215	10,418	485,687
Inversiones	92,000	4,433,480	92,000	4,289,040
Depósitos recibidos de clientes	(28,800)	(1,387,872)	(28,800)	(1,342,656)
Préstamos por pagar	<u>(127,805)</u>	<u>(6,158,923)</u>	<u>(134,934)</u>	<u>(6,290,623)</u>
Posición activa (pasiva) neta	<u>(42,044)</u>	<u>(2,026,100)</u>	<u>(61,316)</u>	<u>(2,858,552)</u>

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para convertir la moneda extranjera a moneda nacional, fueron RD\$48.19 y RD\$46.62 por cada US\$1.00 o su equivalente en otras monedas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el periodo del cambio y periodos futuros, si estos son afectados.

Cuentas por cobrar y políticas crediticias

Las cuentas por cobrar son reclamaciones a clientes no garantizadas que surgen en el desarrollo normal del negocio de la Compañía y que requieren el pago dentro de los treinta (30), sesenta (60) y noventa (90) días a partir de la fecha de la factura.

Propiedades de inversión - Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades en alquiler son valorizadas al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa y cualquier otro caso directamente atribuibles al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, así como los préstamos capitalizados. El programa de computación adquirido, el cual está integrado a la funcionalidad del equipo relacionado, es capitalizado como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas de las ventas de una partida de propiedad, planta y equipos son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de éstos y se reconocen en el renglón de otros ingresos en los estados de resultados. La Compañía capitaliza a su propiedades de alquiler los desembolsos efectuados por reparaciones o reemplazo de un elemento de sus propiedades, cuando los mismos aumentan la capacidad de los activos para generar beneficios económicos futuros. Aquellos que no cumplan con estas características son llevados a resultados del periodo en que se incurren.

Depreciación

La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades de alquiler, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios	20 años

Reconocimiento de los ingresos y gastos

Los ingresos por alquileres de propiedades, son medidos al valor razonable de la consideración recibida o a recibir, neto de devoluciones y descuentos.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la Compañía no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Gastos financieros

Los gastos financieros comprenden los intereses pagados y la pérdida en cambio. Los intereses pagados sobre préstamos que no son directamente atribuidos a la adquisición, construcción o producción del activo son reconocidas en el resultado, utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas en cambio son reportadas sobre la base neta.

Capital social y Cuotas sociales

Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Conforme a las estipulaciones de la Norma Internacional de Contabilidad sobre "Revelaciones Acerca del Valor Razonable de los Instrumentos Financieros" (NIC 39), las estimaciones del valor razonable son efectuadas en un momento dado, basadas en informaciones revelantes del mercado y sobre los instrumentos financieros.

La Compañía no emplea instrumentos financieros para propósitos especulativos o de intercambio, ni tampoco requiere de la nivelación de derivados, porque no existe un mercado para una porción significativa de los instrumentos financieros de la Compañía. El valor estimado razonable está basado en el entendimiento acerca de las condiciones económicas actuales, los riesgos característicos de ciertos instrumentos financieros y otros factores. El valor razonable de los instrumentos financieros se aproxima a su valor corriente.

Deterioro del valor de los activos

La Norma Internacional de Contabilidad #36 (NIC 36) "Deterioro del Valor de los Activos de Larga Vida", ofrece guías para el reconocimiento de la pérdida del valor de los activos de larga vida y ciertos activos intangibles que serán usados como parte de las operaciones de la Compañía, así como aquellos que serán vendidos o retirados. De conformidad con esta Norma, la Compañía revisa sus activos de larga vida y sus intangibles identificados, a fin de determinar anticipadamente si los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable de estos activos será recuperado en las operaciones.

Poder de enmienda de los estados financieros

Estos estados financieros han sido preparados por la Gerencia de la Compañía sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de éstos luego de efectuarse su emisión.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas a partir de 1.º enero de 2018

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los periodos anuales que comienzan después del 1.º de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros. A continuación, un resumen de aquellas normas que pueden ser relevantes para la Compañía:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, es efectiva para periodos anuales que comienzan el 1.º de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1.º de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 16 Arrendamientos, introduce un modelo contable único para los arrendatarios dentro de los estados de situación financiera y es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1.º de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15.
- NIIF 2 Pagos basado en acciones, a partir del 1.º de enero de 2018 la clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones se modifica.

Ninguna de las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones, que entraron en vigor por primera vez, ha tenido efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 31 de diciembre de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3. Efectivo

Un detalle del efectivo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	1,000	1,000
Efectivo en bancos (a)	<u>1,181,136</u>	<u>656,995</u>
	<u>1,182,136</u>	<u>657,995</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas corrientes y de ahorros corresponde al efectivo depositado en bancos locales incluye USD22,651 y USD10,419, respectivamente. Las cuentas corrientes en bancos locales se consideran instrumento de libre disponibilidad.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RD\$)

4. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros pagados por adelantado	203,797	156,767
Anticipos de impuestos sobre la renta	<u>608,323</u>	<u>555,087</u>
	<u>812,120</u>	<u>711,854</u>

5. Propiedad de inversión

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u> <u>Edificaciones</u>	<u>2016</u> <u>Edificaciones</u>
<u>Costo</u>		
Balance costo inicial	37,825,462	45,612,214
Retiro del periodo	<u>-</u>	<u>(7,786,752)</u>
Balance costo final	<u>37,825,462</u>	<u>37,825,462</u>
<u>Depreciación</u>		
Balance acumulado inicial	(16,613,443)	(15,890,182)
Gasto de depreciación	(1,891,273)	(2,085,942)
Ajuste de depreciación	-	1,362,681
Balance acumulado final	<u>(18,504,716)</u>	<u>(16,613,443)</u>
Balance neto final	<u>19,320,746</u>	<u>21,212,019</u>

La depreciación de los locales se encuentra registrada en el estado de resultados que se acompañan. De acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha contratado pólizas de seguros contra destrucción, causa de fuerza mayor (huracán, tornados, terremotos), desaparición, deshonestidad que les permitan asegurar sus principales activos fijos hasta un monto aproximadamente de RD\$37,540,000.

6. Préstamo a empresas relacionadas

Un detalle de los préstamos a empresas relacionadas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Patio de la Colombia, S.A.S.</u>		
Préstamo en dólares estadounidenses (US\$), con interés anual de 6% y sin fecha de vencimiento.	4,433,480	4,288,120
Otros préstamos por cobrar	<u>99,000</u>	<u>932,168</u>
	<u>4,532,480</u>	<u>5,220,288</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

7. Saldos y transacciones entre empresas relacionadas

Un detalle de los saldos entre empresas relacionadas, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Préstamos por cobrar relacionadas</u>		
<u>Patio de la Colombia, S.A.S.</u>		
Préstamo en dólares estadounidenses (US\$), con capital adeudado de US\$92,000; devengando interés anual de 6% y sin fecha de vencimiento.	4,433,480	4,288,120
	<u>4,433,480</u>	<u>4,288,120</u>

Un detalle de las transacciones entre empresas relacionadas, es como sigue:

	<u>2016</u> <u>Intereses</u> <u>cobrados</u>	<u>2017</u> <u>Intereses</u> <u>cobrados</u>
<u>Intereses cobrados a empresas relacionadas</u>		
Patio de la Colombia, S.A.S.	262,092	257,176
	<u>262,092</u>	<u>257,176</u>

8. Depósitos recibidos de clientes

Un detalle de los depósitos recibidos de clientes es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco BHD-León	1,011,990	999,810
Seguros Universal	375,882	342,558
	<u>1,387,872</u>	<u>1,342,368</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los depósitos recibidos de clientes incluyen US\$28,000, en ambos años, respectivamente.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

9. Impuestos

Impuesto sobre la renta

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,882,435	2,132,383
(+) Exceso en depreciación	574,934	737,681
(+) Otros ajustes positivos	-	(323,561)
Total de ajustes	<u>574,934</u>	<u>414,120</u>
Renta neta imponible	3,457,369	2,546,503
Tasa de impuesto	% <u>27</u>	% <u>27</u>
Impuesto sobre la renta liquidado	933,490	687,556
(-) Anticipos pagados	<u>(644,577)</u>	<u>(580,596)</u>
Impuesto a pagar	<u>288,913</u>	<u>106,960</u>

Impuesto sobre los activos

A continuación el cálculo del impuesto sobre los activos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total de activos imponibles	26,219,658	28,174,334
(-) Anticipos y saldo a favor	(608,323)	(555,087)
(-) Inversiones en acciones	<u>(4,433,480)</u>	<u>(4,289,040)</u>
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	21,177,855	23,330,207
Tasa del impuesto sobre los activos	% <u>1</u>	% <u>1</u>
Impuesto sobre los activos liquidado	211,779	233,302
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	<u>(933,490)</u>	<u>(687,556)</u>
Impuesto a pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagará la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

10. Préstamos financieros

Un detalle de los préstamos financieros a largo plazo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Popular Dominicano (a)</u>		
Préstamo por valor de USD127,805 a un interés anual de 5% con vencimiento el 3 de octubre de 2019 y tiene como garantía prendaria de la edificación.	6,164,772	9,206,226
Porción corriente	<u>(3,359,402)</u>	<u>(2,917,586)</u>
	<u>2,805,370</u>	<u>6,288,640</u>

11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD\$9,355,500, compuesto por un total de 93,555 cuotas sociales, con un valor nominal de RD\$100 cada una.

12. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada N°. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

13. Gastos administrativos

Un detalle de los gastos administrativos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales	(3,357,652)	(9,289,617)
Cargos bancarios	(34,327)	(80,659)
Eléctricidad	-	(361,419)
Gastos legales	(4,280)	(16,600)
Seguros	(175,999)	(222,042)
Suscripciones	(62,510)	(47,289)
Reparaciones y mantenimiento	-	(134,799)
Otros gastos	<u>-</u>	<u>(5,338)</u>
	<u>(3,634,768)</u>	<u>(10,157,763)</u>

GRUPO SEVREN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

14. Compromisos y contingencias

Contratos de alquileres

La Compañía mantiene contratos de alquileres de locales comerciales con el Banco BHD-León y Seguros Universal, los cuales les generaron ingresos por RD\$8,680,076 en el 2017 y RD\$8,118,898 en el 2016; los cuales se presentan por separado en el estado de resultados.

Fiscal

La Compañía asume riesgos en el curso ordinario de su negocio derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera. La Gerencia no considera que los pasivos, si los hubiera, concernientes a estos asuntos puedan afectar materialmente la situación financiera y el resultado de sus operaciones, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que esta puede someterse.

15. Administración de riesgos financieros

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos por cobrar a relacionadas son recuperables y no existe morosidad con sus clientes de alquiler de locales comerciales.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros de la Compañía causan tasas de interés variables. Un detalle de estos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos financieros</u>	-	-
Efectivo en bancos	1,181,136	656,995
Préstamos por cobrar	<u>4,532,480</u>	<u>5,220,288</u>
	<u>5,713,616</u>	<u>5,877,283</u>

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económica, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.25 y 0.16, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

GRUPO QUINDY, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO

	<u>Página(s)</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9 - 18



BAKER TILLY

Calle Fernando Escobar Hurtado
No. 8-A, Ensanche Serallés
Sto.Dgo. República Dominicana
T (809) 621-3306
F (809) 732-7018
www.bakertillyrd.com.do
www.bakertillyinternational.com
RNC 13033642-3

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
GRUPO QUINDY, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros de GRUPO QUINDY, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al 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 situación financiera de GRUPO QUINDY, S.R.L., al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la *Compañía* en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- 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 principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los mismos representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y 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 y los únicos responsables de nuestra opinión.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

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

- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.
- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.

Baker Tilly R.D.

Baker Tilly República Dominicana
Calle Fernando Escobar Hurtado N°. 8-A
Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
Registro SIB: A-106-0101
Registro ICPARD: 99280

12 de febrero de 2018

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01



	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	913,692	833,976
Gastos pagados por adelantado	4	286,905	76,553
Cuentas por cobrar	7	<u>392,353</u>	<u>404,958</u>
		<u>1,592,950</u>	<u>1,315,487</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedades de inversión, neto	6	13,691,198	15,262,156
Préstamos a empresas relacionadas		<u>7,710,400</u>	<u>7,459,200</u>
		<u>21,401,598</u>	<u>22,721,356</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>22,994,548</u>	<u>24,036,843</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		146,035	112,335
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,421	48,525
Porción corriente de préstamos bancarios	8	1,473,032	1,354,574
Impuestos corrientes por pagar	8	<u>151,431</u>	<u>83,822</u>
		<u>1,814,919</u>	<u>1,599,256</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos financieros	10	11,757,692	12,751,920
Depósitos recibidos de clientes		<u>1,124,437</u>	<u>1,087,803</u>
		<u>12,882,129</u>	<u>13,839,723</u>
TOTAL PASIVOS		<u>14,697,048</u>	<u>15,438,979</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	12,517,800	12,517,800
Reserva legal		20,180	20,180
Resultados acumulados		<u>(4,240,480)</u>	<u>(3,940,116)</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>8,297,500</u>	<u>8,597,864</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>22,994,548</u>	<u>24,036,843</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por alquiler	14	7,682,264	6,732,557
Gastos administrativos	13	(5,719,177)	(4,013,614)
Depreciación, amortización y deterioro	6	<u>(1,570,958)</u>	<u>(1,570,958)</u>
Resultado en operaciones		392,129	1,147,985
Ganancia o pérdida por diferencial cambiario		(221,190)	(187,310)
Gastos financieros		(776,044)	(1,001,333)
Otros ingresos		360	847
Ingresos por intereses		<u>455,812</u>	<u>443,422</u>
Resultado antes de impuestos		(148,933)	403,611
Impuesto sobre la renta corriente	8	<u>(151,431)</u>	<u>(212,659)</u>
Resultado del ejercicio neto		<u>(300,364)</u>	<u>190,952</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	12,418,800	-	(4,110,888)	8,307,912
Resultado del ejercicio	-	-	190,952	190,952
Transferencia reserva legal	-	20,180	(20,180)	-
Aportes de los accionistas	<u>99,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>99,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	12,517,800	20,180	(3,940,116)	8,597,864
Resultado del ejercicio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(300,364)</u>	<u>(300,364)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>12,517,800</u>	<u>20,180</u>	<u>(4,240,480)</u>	<u>8,297,500</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	8,151,041	6,771,868
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(7,056,782)	(5,091,784)
Impuesto sobre la renta pagado	<u>(83,822)</u>	<u>(101,258)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,010,437</u>	<u>1,578,826</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos pagados	(930,721)	(2,269,604)
Aportes de capital	<u>-</u>	<u>99,000</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(930,721)</u>	<u>(2,170,604)</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo durante al año	79,716	(591,778)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>833,976</u>	<u>1,425,754</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>913,692</u>	<u>833,976</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Conciliación entre el resultado del ejercicio y el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Resultado del ejercicio	(300,364)	190,952
Item que no requieren desembolso de efectivo:		
Depreciación, amortización y deterioro	1,570,958	1,570,958
Diferencia en cambio	<u>(196,250)</u>	<u>30,592</u>
	<u>1,374,708</u>	<u>1,601,550</u>
Cambios netos en activos y pasivos corrientes:		
Gastos pagados por adelantado	(210,351)	158,076
Cuentas por cobrar	12,605	(404,958)
Cuentas por pagar	33,700	112,334
Depósitos recibidos de clientes	36,634	-
Acumulaciones y retenciones por pagar	(4,104)	22,130
Impuestos corrientes por pagar	<u>67,609</u>	<u>(101,258)</u>
Total de ajustes	<u>(63,907)</u>	<u>(213,676)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1,010,437</u>	<u>1,578,826</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

1. Entidad

GRUPO QUINDY, S.R.L., fue constituida el 25 de enero de 2002, de acuerdo a la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada N°. 479-08 de la República Dominicana. La Compañía tiene como objeto principal adquisición venta o administración de todo tipo de muebles e inmuebles, realización de gestión comercial, financiera y legal, así como también a cualquier otra actividad de lícito comercio que el consejo de directores decida emprender dentro o fuera del país.

La Compañía está ubicada en:
 Av. Roberto Pastoriza No. 360, Ensanche Piantini
 Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Bases de presentación

Los estados financieros adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Compañía.

Monedas en que se expresan las cifras

Las transacciones realizadas por la Compañía en una moneda que sea otra que la moneda donde lleva a cabo sus operaciones económicas primarias (Pesos Dominicanos) son registradas a las tasas prevalecientes cuando las transacciones ocurren. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera (Principalmente Dólares Estadounidenses) son convertidos a las tasas prevalecientes a la fecha de los estados financieros. Las diferencias cambiarias que surgen como parte del proceso de remediación de aquellos pasivos y activos monetarios no liquidados son registrados inmediatamente como una ganancia o pérdida, excepto por los empréstitos en moneda extranjera que califiquen como una cobertura de la inversión neta en operaciones foráneas, en las cuales las diferencias de cambios son reconocidas en otros ingresos comprensivos y acumulados en la reserva acumulada por diferencia cambiaria.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario

El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados.

Un resumen de los saldos en moneda extranjera se presenta a continuación:

	US\$ 2017	RDS 2017	US\$ 2016	RDS 2016
<u>Activos (Pasivos)</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	16,187	780,052	15,161	706,806
Inversiones	160,000	7,710,400	160,000	7,459,200
Depósitos recibidos de clientes	(23,333)	(1,124,417)	(23,333)	(1,087,784)
Préstamos por pagar	<u>(273,455)</u>	<u>(13,177,796)</u>	<u>(302,585)</u>	<u>(14,106,513)</u>
Posición activa (pasiva) neta	<u>(120,601)</u>	<u>(5,811,761)</u>	<u>(150,757)</u>	<u>(7,028,291)</u>

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para convertir la moneda extranjera a moneda nacional, fueron RD\$48.19 y RD\$46.62 por cada US\$1.00 o su equivalente en otras monedas al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Cuentas por cobrar y políticas crediticias

Las cuentas por cobrar son reclamaciones a clientes no garantizadas que surgen en el desarrollo normal del negocio de la Compañía y que requieren el pago dentro de los treinta (30), sesenta (60) y noventa (90) días a partir de la fecha de la factura.

Propiedades de inversión - Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades en alquileres son valorizadas al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia Compañía incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa y cualquier otro caso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto, y los costos de dismantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados, así como los préstamos capitalizados. El programa de computación adquirido, el cual está integrado a la funcionalidad del equipo relacionado, es capitalizado como parte de ese equipo.

Las ganancias y pérdidas de las ventas de una partida de propiedades en alquileres son determinadas comparando la utilidad obtenida de la venta con los valores en libros de éstos y se reconocen en el renglón de otros ingresos en los estados de resultados. La Compañía capitaliza a su propiedades en alquileres los desembolsos efectuados por reparaciones o reemplazo de un elemento de sus propiedades, cuando los mismos aumentan la capacidad de los activos para generar beneficios económicos futuros. Aquellos que no cumplan con estas características son llevados a resultados del período en que se incurren.

Depreciación

La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedades en alquileres, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios	20 años

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Reconocimiento de los ingresos y gastos

Los ingresos por la adquisición ventas o administración de todo tipo de muebles e inmuebles, realización de, son medidos al valor razonable de la consideración recibida o a recibir, neto de devoluciones y descuentos.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el periodo en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la Compañía no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Gastos financieros

Los gastos financieros comprenden los intereses pagados y la pérdida en cambio. Los intereses pagados sobre préstamos que no son directamente atribuidos a la adquisición, construcción o producción del activo son reconocidas en el resultado, utilizando el método de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas en cambio son reportadas sobre la base neta.

Capital social y Cuotas sociales

Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Valor razonable de los instrumentos financieros

Conforme a las estipulaciones de la Norma Internacional de Contabilidad sobre "Revelaciones Acerca del Valor Razonable de los Instrumentos Financieros" (NIC 39), las estimaciones del valor razonable son efectuadas en un momento dado, basadas en informaciones revelantes del mercado y sobre los instrumentos financieros.

La Compañía no emplea instrumentos financieros para propósitos especulativos o de intercambio, ni tampoco requiere de la nivelación de derivados, porque no existe un mercado para una porción significativa de los instrumentos financieros de la Compañía. El valor estimado razonable está basado en el entendimiento acerca de las condiciones económicas actuales, los riesgos característicos de ciertos instrumentos financieros y otros factores. El valor razonable de los instrumentos financieros se aproxima a su valor corriente.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Deterioro del valor de los activos

La Norma Internacional de Contabilidad #36 (NIC 36) "Deterioro del Valor de los Activos de Larga Vida", ofrece guías para el reconocimiento de la pérdida del valor de los activos de larga vida y ciertos activos intangibles que serán usados como parte de las operaciones de la Compañía, así como aquellos que serán vendidos o retirados. De conformidad con esta Norma, la Compañía revisa sus activos de larga vida y sus intangibles identificados, a fin de determinar anticipadamente si los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor contable de estos activos será recuperado en las operaciones.

Poder de enmienda de los estados financieros

Estos estados financieros han sido preparados por la Gerencia de la Compañía sobre una base voluntaria, y como tal tienen la habilidad de revisar el contenido de éstos luego de efectuarse su emisión.

Nuevos pronunciamientos, interpretaciones y enmiendas efectivas a partir de 1.º enero de 2018

Varias normas nuevas y enmiendas a normas están vigentes para los periodos anuales que comienzan después del 1.º de enero de 2018 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no las ha aplicado anticipadamente en la preparación de estos estados financieros. A continuación, un resumen de aquellas normas que pueden ser relevantes para la Compañía:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros, es efectiva para periodos anuales que comienzan el 1.º de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes, es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1.º de enero de 2018 y se permite la adopción anticipada.
- NIIF 16 Arrendamientos, introduce un modelo contable único para los arrendatarios dentro de los estados de situación financiera y es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1.º de enero de 2019 y se permite la adopción anticipada cuando se aplique en conjunto con la NIIF 15.
- NIIF 2 Pagos basado en acciones, a partir del 1.º de enero de 2018 la clasificación y medición de transacciones de pago basado en acciones se modifica.

Ninguna de las nuevas normas, interpretaciones y modificaciones, que entraron en vigor por primera vez, ha tenido efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 31 de diciembre de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

3. Efectivo

Un detalle del efectivo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	1,000	1,000
Efectivo en bancos (a)	<u>912,692</u>	<u>832,976</u>
	<u>913,692</u>	<u>833,976</u>

(a) Las cuentas corrientes y de ahorros corresponden al efectivo depositado en bancos en moneda local y extranjera y son de libre disponibilidad. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo en bancos incluye US\$16,187 y US\$15,161, respectivamente.

4. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros pagados por adelantado	146,035	76,553
Anticipos de impuestos sobre la renta	<u>140,870</u>	<u>-</u>
	<u>286,905</u>	<u>76,553</u>

5. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar clientes	292,803	280,958
Accionistas	99,000	99,000
Otras cuentas por cobrar	<u>550</u>	<u>25,000</u>
	<u>392,353</u>	<u>404,958</u>

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

6. Propiedad de inversión

Un detalle de la propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
	<u>Edificaciones</u>	<u>Edificaciones</u>
Balance costo final	<u>31,419,164</u>	<u>31,419,164</u>
<u>Depreciación</u>		
Balance acumulado inicial	(16,157,008)	(14,586,050)
Gasto de depreciación	<u>(1,570,958)</u>	<u>(1,570,958)</u>
Balance acumulado final	<u>(17,727,966)</u>	<u>(16,157,008)</u>
Balance neto final	<u>13,691,198</u>	<u>15,262,156</u>

La depreciación de los locales se encuentra registrada en el estado de resultados que se acompañan. De acuerdo con las políticas establecidas por la gerencia, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha contratado pólizas de seguros contra destrucción, causa de fuerza mayor (huracán, tornados, terremotos), desaparición, deshonestidad que les permitan asegurar sus principales activos fijos hasta un monto aproximadamente de RD\$21,520,000.

7. Préstamos a empresas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos a empresas relacionadas por RD\$7,710,400 y RD\$7,459,200, respectivamente, se encuentran en dólares estadounidenses equivalente a US\$160,000 a su relacionada Patio de la Colombia, S.A.S., los cuales devengan interés anual de 6% y no tienen fecha de vencimiento.

Un detalle de las transacciones entre empresas relacionadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 consistían en intereses cobrados a Patio de la Colombia, S.A.S. por un total de RD\$455,812 y RD\$443,423 respectivamente.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

8. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

<u>Impuesto sobre la renta</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Perdida o ganancia antes de impuesto sobre la renta	(148,933)	403,611
(+) Impuestos no admitidos	-	1,338
(+) Exceso en depreciación	421,922	396,061
Total de ajustes	<u>421,922</u>	<u>397,399</u>
Renta neta imponible antes de la pérdida	272,989	801,010
Pérdidas compensables	<u>(13,946)</u>	<u>(13,384)</u>
Renta neta imponible	259,043	787,626
Tasa de impuesto	% <u>27</u>	% <u>27</u>
Impuesto sobre la renta liquidado	69,942	212,659
(-) Anticipos pagados	(183,853)	(128,837)
(-) Saldo a favor	<u>113,911</u>	<u>-</u>
(Saldo a favor) Impuesto sobre la renta a pagar	<u>(113,911)</u>	<u>83,822</u>
 <u>Impuesto sobre los activos</u>	 <u>2017</u>	 <u>2016</u>
Total de activos imponibles	22,994,548	24,036,843
(-) Anticipos y saldo a favor	(140,810)	(93,056)
(-) Inversiones en acciones	<u>(7,710,400)</u>	<u>(7,459,200)</u>
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	15,143,084	16,484,587
Tasa del impuesto sobre los activos	% <u>1</u>	% <u>1</u>
Impuesto sobre los activos liquidado	151,431	164,846
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	<u>(69,942)</u>	<u>(212,659)</u>
Impuesto sobre los activos a pagar	<u>81,489</u>	<u>-</u>

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagará la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

9. Préstamos financieros

Un detalle de los préstamos financieros a largo plazo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco del Progreso</u>		
Préstamo por valor de USD273,455 a un interés anual de 6% con un vencimiento el de julio de 2025 y tiene como garantía prendaria de la edificación	13,230,724	14,106,495
Porción corriente	<u>(1,473,032)</u>	<u>(1,354,574)</u>
	<u>11,757,692</u>	<u>12,751,921</u>

10. Depósitos recibidos de clientes

Un detalle de los depósitos recibidos de clientes, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Compañía Dominicana de Teléfonos	722,850	699,318
PAYLESS Shoes Source	<u>401,587</u>	<u>388,485</u>
	<u>1,124,437</u>	<u>1,087,803</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los depósitos recibidos de clientes, incluyen USD23,333, respectivamente.

11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD\$12,517,800, compuesto por un total de 125,178 cuotas sociales, con un valor nominal de RD\$100 cada una.

12. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada N°. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

13. Gastos administrativos

Un detalle de los gastos administrativos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales (a)	4,990,146	3,183,107
Gastos legales	-	15,800
Seguros	126,115	129,442
Suscripciones	59,899	121,116
Reparaciones y mantenimiento	508,520	519,701
Otros gastos	<u>34,497</u>	<u>44,448</u>
	<u>5,719,177</u>	<u>4,013,614</u>

(a) Corresponde a pagos realizados de servicios por honorarios a sociedades y personas físicas como son servicios de consultorias, y agentes inmobiliarios.

14. Contratos y contingencias

Contrato de alquiler

La Compañía mantiene contratos de alquileres de locales comerciales con Compañía Dominicana de Teléfono y Payless Shoe los cuales les generaron ingresos por RD\$7,682,264 en el 2017 y RD\$6,732,557 en el 2017 y 2016; los cuales se presentan por separado en el estado de resultados .

Fiscal

La Compañía asume riesgos en el curso ordinario de su negocio derivado principalmente de la interpretación de la legislación vigente que es aplicable por prácticas usuales en la industria en que opera. La Gerencia no considera que los pasivos, si los hubiera, concernientes a estos asuntos puedan afectar materialmente la situación financiera y el resultado de sus operaciones, como consecuencia de las eventuales revisiones a las que esta puede someterse.

GRUPO QUINDY, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

15. Administración de riesgos financieros

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los préstamos por cobrar a relacionadas son recuperables y no existe morosidad con sus clientes de alquiler de locales comerciales.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los instrumentos financieros de la Compañía causan tasas de interés variables. Un detalle de estos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos financieros</u>	-	-
Efectivo en bancos	912,692	832,976
Préstamos por cobrar	<u>7,710,400</u>	<u>7,459,200</u>
	<u>8,623,092</u>	<u>8,292,176</u>

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.88 y 0.82, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

16. Posición Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía aún mantiene pérdidas acumuladas por RD\$(4,240,480) y RD\$(3,940,116). De acuerdo a la Ley General de Sociedades si las pérdidas constatadas en los estados financieros determinan que el patrimonio contable de la sociedad resultare inferior a la mitad del capital social, es decir RD\$6,258,900, los socios deberán decidir, respecto de la disolución anticipada de la sociedad. Actualmente, la Gerencia entiende que esto no representa ningún problema a largo plazo debido a que el patrimonio neto de la Compañía es de RD\$8,297,500.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
PORTO MADIN, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros de PORTO MADIN, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al 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 situación financiera de PORTO MADIN, S.R.L., al 30 de junio de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos de ética emitidos por el Instituto de Contadores Públicos Autorizados de la República Dominicana (ICPAD), que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La administración de la entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de 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 entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- 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 entidad.
- 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 principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad no pueda continuar como 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 los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.

- 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 los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las salvaguardas correspondientes.
- De los asuntos comunicados a los responsables del gobierno corporativo de la entidad, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban la divulgación pública del asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no debería ser comunicado en nuestro informe porque, cabe razonablemente esperar, que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Baker Tilly R.D.

Baker Tilly República Dominicana
 Calle Fernando Escobar Hurtado No. 8-A
 Ensanche Serrallés - Santo Domingo, R.D.
 Registro SIB: A-106-0101
 Registro ICPARD: 99280
 24 de agosto de 2017





PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo	3	2,494,609	1,440,904
Cuentas por cobrar	4	2,961,285	2,165,076
Gastos pagados por adelantado	5	<u>1,234,597</u>	<u>1,195,119</u>
		<u>6,690,491</u>	<u>4,801,099</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	272,532,990	279,611,732
Otros activos		<u>172,893</u>	<u>172,893</u>
		<u>272,705,883</u>	<u>279,784,625</u>
Total de activos		<u>279,396,374</u>	<u>284,585,724</u>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		717,681	541,337
Depósitos de arrendatarios	8	6,385,722	5,967,779
Acumulaciones y retenciones por pagar		687,856	542,997
Porción corriente de préstamo a largo plazo	7	14,258,130	13,791,000
Impuesto Corriente por Pagar	9	<u>1,663,730</u>	<u>1,716,453</u>
		<u>23,713,119</u>	<u>22,559,566</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos a largo plazo	7	<u>112,871,582</u>	<u>120,211,550</u>
Total de pasivos		<u>136,584,701</u>	<u>142,771,116</u>
<i>Patrimonio Neto</i>			
Capital pagado	10	7,427,000	7,427,000
Aportes para futura capitalización	12	46,359,797	46,359,797
Reserva legal	11	247,675	188,048
Superávit por revaluación de activo	13	112,440,000	112,440,000
Resultados acumulados		<u>(23,662,799)</u>	<u>(24,600,237)</u>
Total de patrimonio neto		<u>142,811,673</u>	<u>141,814,608</u>
Total de pasivos y patrimonio neto		<u>279,396,374</u>	<u>284,585,724</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
Ingresos por alquiler		33,304,898	32,792,742
Ingresos por mantenimiento		6,722,394	6,387,916
Ingresos por intereses ganados		80,469	248,188
Ingresos por intereses y moras		114,768	36,465
Otros Ingresos		<u>14,000</u>	<u>13,688</u>
		40,236,529	39,478,999
Costos de alquiler y mantenimiento	14	<u>(8,688,073)</u>	<u>(6,901,658)</u>
Beneficio bruto		31,548,456	32,577,341
Gastos generales y administrativos	15	(7,499,093)	(4,531,990)
Gastos de personal		(258,160)	-
Depreciación, amortización y deterioro	6	<u>(9,229,489)</u>	<u>(9,143,264)</u>
Resultado en operaciones		14,561,714	18,902,087
Pérdida por diferencia cambiaria		(4,434,840)	(4,151,095)
Gastos financieros	16	(7,245,681)	(8,949,205)
Otros gastos		<u>(24,919)</u>	<u>(324,367)</u>
Resultado antes de impuestos		2,856,274	5,477,420
Impuesto sobre los activos	9	(1,449,117)	(1,009,526)
Impuesto sobre la renta		<u>(214,613)</u>	<u>(706,927)</u>
Ganancia neta		<u>1,192,544</u>	<u>3,760,967</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Superávit por revaluación de activo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2015	7,427,000	-	46,599,707	112,440,000	(28,173,155)	138,293,552
Resultados del periodo	-	-	-	-	3,760,966	3,760,966
Transferencia reserva legal	-	188,048	-	-	(188,048)	-
Depósitos para capitalización	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>
Saldo al 30 de junio de 2016	7,427,000	188,048	46,359,797	112,440,000	(24,600,237)	141,814,608
Ganancia neta	-	-	-	-	1,192,544	1,192,544
Transferencia reserva legal	-	59,627	-	-	(59,627)	-
Ajustes de años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(195,479)</u>	<u>(195,479)</u>
Saldo al 30 de junio de 2017	<u>7,427,000</u>	<u>247,675</u>	<u>46,359,797</u>	<u>112,440,000</u>	<u>(23,662,799)</u>	<u>142,811,673</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros	(20,272,252)	(16,591,711)
Intereses pagados	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos pagados	<u>(1,716,453)</u>	<u>(1,804,225)</u>
Efectivo neto provistos por actividades de operación	<u>10,594,853</u>	<u>12,541,846</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones de maquinarias, muebles y equipos	(2,388,377)	(4,711,130)
Disminucion de inversiones	<u>-</u>	<u>3,869,030</u>
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	<u>(2,388,377)</u>	<u>(842,100)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	435,750	-
Préstamos pagados	(7,588,521)	(12,210,016)
Devolucion aporte para futura capitalizacion	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(7,152,771)</u>	<u>(12,449,926)</u>
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante al año	1,053,705	(750,180)
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>1,440,904</u>	<u>2,191,084</u>
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>2,494,609</u>	<u>1,440,904</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

1. Entidad

PORTO MADIN, S.R.L., fue constituida en la ciudad de Santo Domingo, el 8 de julio de 2002, bajo las leyes de la República Dominicana y por la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08. La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles y la realización de toda gestión.

La Compañía está ubicada en la Avenida Roberto Pastoriza No. 360, 2do Piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Principales políticas contables

Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Base de medición

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), Normas Internacionales de Contabilidad (NICs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB). Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en los estados financieros de Porto Madin, S.R.L.

Moneda funcional y de presentación

En concordancia con lo establecido con la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC 21) Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, los estados financieros están presentados en pesos dominicanos, moneda utilizada por la Compañía para la presentación de sus estados financieros, debido a que una porción significativa de los ingresos, así como también, la mayor parte de los costos, gastos e inversiones de capital están denominadas en pesos dominicanos.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario

El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados integrales. Las transacciones en moneda extranjera se detallan como sigue:

	USD 2017	DOP 2017	USD 2016	DOP 2016
Efectivo	44,919	2,134,870	16,629	762,772
Préstamos a largo plazo	(2,374,889)	(112,871,587)	(2,615,000)	(119,950,050)
Porción corriente de préstamo a largo plazo	<u>(300,000)</u>	<u>(14,258,130)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>(13,761,000)</u>
Posición pasiva neta	<u>(2,629,970)</u>	<u>(124,994,847)</u>	<u>(2,898,371)</u>	<u>(132,948,278)</u>

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para la conversión de sus activos y pasivos al dólar estadounidense al 30 de junio de 2017 y 2016, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, la cual a dichas fechas eran de RD\$47.5271 y RD\$45.87 = US\$1.00, respectivamente.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo todos los fondos depositados en caja y en los bancos, así como aquellas inversiones en valores con vencimiento menor o igual a tres meses, contados a partir de su fecha de adquisición.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos pagados por anticipado

Son erogaciones a la fecha de los estados financieros correspondientes a beneficios que serían recibidos posteriormente y que son amortizados durante el periodo de vigencia con base en el acuerdo o los términos legales.

Mobiliarios y equipos

La propiedad, mobiliarios y equipos, son valorizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. El valor neto en libros de las partes reemplazadas es desincorporado. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en que son incurridos. La depreciación se calcula por el método de línea recta según la vida útil estimada de los activos respectivos.

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificio e inmuebles	20 años
Mobiliario y equipos	4 años

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Cuentas por pagar

Es una obligación presente de carácter legal o implícita a la fecha de los estados financieros de la empresa, que puede determinarse de manera fiable y surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan o han incorporado beneficios.

Acumulaciones y retenciones por pagar

Las provisiones y acumulaciones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. La Compañía registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por ésta.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son medidos al valor razonable de la consideración recibida, o a recibir, neto descuentos realizados. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente de forma de un acuerdo contractual.

Los ingresos financieros comprenden principalmente intereses ganados sobre fondos invertidos, y cambios en el valor razonable de los activos financieros, los cuales se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados.

Gastos

Los gastos se registran en la medida que se incurren y están relacionados con las salidas disminuciones de un activo o aumentos de un pasivo. Los gastos financieros relacionados con pérdidas por deterioro y cambios en el valor razonable de los activos financieros, se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados. Los gastos financieros por intereses de obligaciones financieras se presentan en los gastos de financiamiento en los estados de resultados.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la entidad no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Capital social y Cuotas sociales

Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 30 de junio de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 30 de junio de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

3. Efectivo

Al 30 de junio del 2017 y 2016, el efectivo en banco es por RD\$2,494,609 y RD\$1,440,904 se encuentran en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad, además incluyen US\$44,919 y US\$16,629, respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar clientes	1,851,303	1,128,344
Anticipos a proveedores	<u>1,109,982</u>	<u>1,036,732</u>
	<u>2,961,285</u>	<u>2,165,076</u>

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menos de 30 días	747,800	630,188
De 31 a 60 días	496,923	-
De 61 a 90 días	458,485	-
Más de 91 días	<u>148,095</u>	<u>498,156</u>
	<u>1,851,303</u>	<u>1,128,344</u>

5. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	559,778	603,247
Anticipo de ISR	583,369	500,422
Otros gastos	<u>91,450</u>	<u>91,450</u>
	<u>1,234,597</u>	<u>1,195,119</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

6. Propiedad, planta y equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipos al 30 de junio de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio e inmuebles</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Adiciones del periodo	-	-	30,831	2,357,546	2,388,377
Balance costo final	<u>120,640,000</u>	<u>180,954,811</u>	<u>766,187</u>	<u>7,068,676</u>	<u>309,429,674</u>
<u>Depreciación</u>					
Balance acumulado inicial	-	(27,143,222)	(286,344)	-	(27,429,566)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(181,748)	-	(9,229,489)
Transferencia o ajustes	-	-	(237,629)	-	(237,629)
Balance acumulado final	-	<u>(36,190,963)</u>	<u>(705,721)</u>	-	<u>(36,896,684)</u>
Balance neto final	<u>120,640,000</u>	<u>144,763,848</u>	<u>60,466</u>	<u>7,068,676</u>	<u>272,532,990</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio e inmuebles</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	-	302,330,167
Adiciones del periodo	-	-	-	4,711,130	4,711,130
Balance costo final	<u>120,640,000</u>	<u>180,954,811</u>	<u>735,356</u>	<u>4,711,130</u>	<u>307,041,297</u>
<u>Depreciación</u>					
Balance acumulado inicial	-	(18,095,481)	(190,821)	-	(18,286,302)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(95,523)	-	(9,143,264)
Transferencia o ajustes	-	-	-	-	-
Balance acumulado final	-	<u>(27,143,222)</u>	<u>(286,343)</u>	-	<u>(27,429,565)</u>
Balance neto final	<u>120,640,000</u>	<u>153,811,589</u>	<u>449,013</u>	<u>4,711,130</u>	<u>279,611,732</u>

Al 30 de junio de 2017 la empresa realizó una revalorización la cual estima que el valor de mercado del terreno y la edificación es de RD\$357,770,274, que aumenta el valor de dichos activos en RD\$83,318,686, dicha de revaluación está pendientes de reconocer en los estados financieros adjuntos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

7. Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banesco Banco Múltiple S.A.</u>		
Préstamo en US\$, por un monto total de US\$2,674,889, con tasa de interés anual de 6.25% en ambos años y vencimiento el 9 de abril de 2020	127,129,712	134,002,550
Menos porción corriente	<u>(14,258,130)</u>	<u>(13,791,000)</u>
	<u>112,871,582</u>	<u>120,211,550</u>

8. Depósitos de arrendatarios

Un detalle de los depósitos de arrendatarios es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banesco Banco Múltiple S.A.	22,000	22,000
Banco Santa Cruz	10,274	10,274
Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos	10,300	10,300
Daniel Espinal (FARMAX)	14,007	14,007
Travos Investments	7,000	7,000
Mercatodo	40,000	40,000
La Locanda	4,990	4,990
Inversiones Mofer	3,590	3,590
Mi Yoga	-	3,497
FDH Consulting	11,166	11,166
G. Sport	-	2,995
Pioneer	6,982	-
Academia Europea	2,872	-
Grupo Barlovento	1,179	-
Depósitos de arrendatarios en US\$	<u>134,360</u>	<u>129,819</u>
Prima en cambio de divisas	<u>6,251,362</u>	<u>5,837,960</u>
	<u>6,385,722</u>	<u>5,967,779</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

9. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 30 de junio 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuesto sobre la renta:</u>		
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,856,275	5,477,420
(+) Gastos no deducibles	-	227,798
(+) Diferencia cambiaria	-	267,480
(+) Moras y recargos de impuestos	5,263	-
(+) Moras y recargos de impuestos	783,665	-
(+) Exceso en depreciación	1,216,674	687,146
Total de ajustes	<u>2,005,602</u>	<u>1,182,424</u>
Beneficio fiscal antes de pérdida compensables	4,861,877	6,659,844
Pérdidas compensables	<u>(4,067,015)</u>	<u>(4,041,595)</u>
Renta neta imponible	794,862	2,618,249
Tasa de impuesto	<u>27%</u>	<u>27%</u>
Impuesto sobre la renta liquidado	214,613	706,927
(-) Anticipos pagados	<u>(585,424)</u>	<u>(542,573)</u>
(Saldo a favor) Impuesto a pagar	<u>(370,811)</u>	<u>164,354</u>
 <u>Impuesto sobre los activos:</u>	 <u>2017</u>	 <u>2016</u>
Total de activos	279,396,374	284,585,724
(-) Anticipos y saldo a favor	(583,369)	(500,422)
(-) Revaluación de activos	<u>(112,440,000)</u>	<u>(112,440,000)</u>
Total de ajustes	<u>(113,023,369)</u>	<u>(112,940,422)</u>
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	166,373,005	171,645,302
Tasa del impuesto sobre los activos	<u>1%</u>	<u>1%</u>
Impuesto sobre los activos liquidado	1,663,730	1,716,453
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	<u>(214,613)</u>	<u>(706,927)</u>
Impuesto a pagar	<u>1,449,117</u>	<u>1,009,526</u>

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagara la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 30 de junio de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

10. Capital pagado

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD\$7,427,000, compuesto por un total de 74,270 cuotas sociales, con un valor nominal de RD\$100 cada una.

11. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

12. Aportes para futura capitalización

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los aportes para futura capitalización por RD\$46,359,797, se encuentran pendiente de ser capitalizados, por la junta de accionistas de la compañía, después de cumplir con los estatutos y requerimientos legales.

13. Superávit por revaluación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el superávit por revaluación de RD\$112,440,000, fue producto de la revaluación realizada por los tasadores independientes debidamente registrados en el Instituto de Tasadores Independientes de la República Dominicana (ITADO), la cual realizaron a los terrenos y edificaciones de la compañía en el 2011.

14. Costos de alquiler y mantenimiento

Un detalle de los costos de alquiler y mantenimiento, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	1,003,088	1,051,146
Combustible y lubricantes	144,999	143,400
Energía, agua y basura	949,139	1,057,116
Seguridad y vigilancia	1,752,399	1,543,200
Reparaciones y mantenimiento de activo	<u>4,838,448</u>	<u>3,106,796</u>
	<u>8,688,073</u>	<u>6,901,658</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

15. Gastos generales y administrativos

Un detalle de los gastos generales y administrativos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Publicidad	158,789	-
Gastos de cuentas incobrables	783,665	-
Limpieza	167,429	-
Honorarios profesionales y consultoría	3,333,041	1,812,603
Suministro de oficina	154,272	358,088
Alquiler y arrendamiento de equipos	2,752,468	2,329,774
Cuotas y suscripciones	110,518	-
Comunicaciones	28,644	31,525
Otros Gastos	10,267	-
	<u>7,499,093</u>	<u>4,531,990</u>

16. Gastos financieros

Un detalle de los gastos financieros, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por préstamos	7,154,153	8,831,053
Cargos bancarios	91,528	118,152
	<u>7,245,681</u>	<u>8,949,205</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

17. Administracion de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros, los cuales se tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos, estas políticas cubren el riesgo de crédito, de liquidez y tasas de interés.

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de junio de 2017, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se encuentra en un 67% menor a 60 días, lo cual la gerencia considera razonable de acuerdo a su modelo de negocio. Adicionalmente la Compañía castigo en este año un total de RD\$783,665 por dudosa cobrabilidad y las mismas se encuentran registradas en los gastos generales y administrativos.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.29 y 0.22, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

Sin embargo, la gerencia entiende que el riesgo de tasa de interés de la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. La política de la compañía es mantener financiamientos principalmente a tasa de interés fija. Al respecto, la gerencia de la compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasa de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la compañía para instrumentos financieros similares.

GRUPO PARSON, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01



	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	993,708	287,393
Gastos pagados por adelantado	4	<u>699,102</u>	<u>495,265</u>
		<u>1,692,810</u>	<u>782,658</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedad de inversión, neto	5	2,858,989	3,138,445
Préstamos a empresas relacionadas		<u>4,337,100</u>	<u>4,131,081</u>
		<u>7,196,089</u>	<u>7,269,526</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8,888,899</u>	<u>8,052,184</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		95,095	59,418
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,822	38,818
Porción corriente		469,273	386,276
Impuestos corrientes por pagar	8	<u>247,252</u>	<u>-</u>
		<u>856,442</u>	<u>484,512</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos financieros	9	10,132,739	10,459,617
Depósitos recibidos de clientes		<u>578,280</u>	<u>559,440</u>
		<u>10,711,019</u>	<u>11,019,057</u>
TOTAL PASIVOS		<u>11,567,461</u>	<u>11,503,569</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	5,300,900	5,300,900
Reserva legal		85,849	50,443
Aportes para futura capitalización		10,000	10,000
Resultados acumulados		<u>(8,075,311)</u>	<u>(8,812,728)</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>(2,678,562)</u>	<u>(3,451,385)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8,888,899</u>	<u>8,052,184</u>

GRUPO PARSON, S.R.L.
Estados Financieros
(Con el Informe de los Auditores Independientes)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO

	<u>Página(s)</u>
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 3
ESTADOS FINANCIEROS	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	9 - 18



BAKER TILLY

Calle Fernando Escobar Hurtado
No. 8-A, Ensanche Serallés
Sto.Dgo. República Dominicana
T (809) 621-3306
F (809) 732-7018
www.bakertillyrd.com.do
www.bakertillyinternational.com
RNC 13033642-3

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Consejo de Administración y Accionistas de:
GRUPO PARSON, S.R.L.

Opiniones y conclusiones resultantes de la auditoría

Hemos auditado los estados financieros de GRUPO PARSON, S.R.L., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, correspondientes al 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 situación financiera de GRUPO PARSON, S.R.L., al 31 de diciembre de 2017, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas en conformidad con esos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

Conforme a la NIA 710, la Compañía de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Sociedades No. 478-08 puede tener incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que aporten dudas sobre la capacidad para continuar como negocio en marcha, producto de las pérdidas que han dejado reducido el patrimonio contable a menos de la mitad del capital social. Sin embargo, la Gerencia ha tomado decisiones para cubrir su déficit patrimonial, los cuales detallamos en la Nota 13.

Responsabilidades de la administración y los responsables del gobierno de la *Compañía* en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, salvo que la administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los responsables del gobierno están a cargo 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de un fraude es más elevado que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- 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 principio contable de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar una duda significativa sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría, sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los mismos representan las transacciones y los hechos subyacentes de una forma que logren una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y 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 y los únicos responsables de nuestra opinión.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de la auditoría planificados y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.



PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo	3	2,494,609	1,440,904
Cuentas por cobrar	4	2,961,285	2,165,076
Gastos pagados por adelantado	5	<u>1,234,597</u>	<u>1,195,119</u>
		<u>6,690,491</u>	<u>4,801,099</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedad, planta y equipo, neto	6	272,532,990	279,611,732
Otros activos		<u>172,893</u>	<u>172,893</u>
		<u>272,705,883</u>	<u>279,784,625</u>
Total de activos		<u>279,396,374</u>	<u>284,585,724</u>
PASIVO Y PATRIMONIO NETO			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		717,681	541,337
Depósitos de arrendatarios	8	6,385,722	5,967,779
Acumulaciones y retenciones por pagar		687,856	542,997
Porción corriente de préstamo a largo plazo	7	14,258,130	13,791,000
Impuesto Corriente por Pagar	9	<u>1,663,730</u>	<u>1,716,453</u>
		<u>23,713,119</u>	<u>22,559,566</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos a largo plazo	7	<u>112,871,582</u>	<u>120,211,550</u>
Total de pasivos		<u>136,584,701</u>	<u>142,771,116</u>
<i>Patrimonio Neto</i>			
Capital pagado	10	7,427,000	7,427,000
Aportes para futura capitalización	12	46,359,797	46,359,797
Reserva legal	11	247,675	188,048
Superávit por revaluación de activo	13	112,440,000	112,440,000
Resultados acumulados		<u>(23,662,799)</u>	<u>(24,600,237)</u>
Total de patrimonio neto		<u>142,811,673</u>	<u>141,814,608</u>
Total de pasivos y patrimonio neto		<u>279,396,374</u>	<u>284,585,724</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS			
Ingresos por alquiler		33,304,898	32,792,742
Ingresos por mantenimiento		6,722,394	6,387,916
Ingresos por intereses ganados		80,469	248,188
Ingresos por intereses y moras		114,768	36,465
Otros Ingresos		<u>14,000</u>	<u>13,688</u>
		40,236,529	39,478,999
Costos de alquiler y mantenimiento	14	<u>(8,688,073)</u>	<u>(6,901,658)</u>
Beneficio bruto		31,548,456	32,577,341
Gastos generales y administrativos	15	(7,499,093)	(4,531,990)
Gastos de personal		(258,160)	-
Depreciación, amortización y deterioro	6	<u>(9,229,489)</u>	<u>(9,143,264)</u>
Resultado en operaciones		14,561,714	18,902,087
Pérdida por diferencia cambiaria		(4,434,840)	(4,151,095)
Gastos financieros	16	(7,245,681)	(8,949,205)
Otros gastos		<u>(24,919)</u>	<u>(324,367)</u>
Resultado antes de impuestos		2,856,274	5,477,420
Impuesto sobre los activos	9	(1,449,117)	(1,009,526)
Impuesto sobre la renta		<u>(214,613)</u>	<u>(706,927)</u>
Ganancia neta		<u>1,192,544</u>	<u>3,760,967</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	Capital pagado	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Superávit por revaluación de activo	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 30 de junio de 2015	7,427,000	-	46,599,707	112,440,000	(28,173,155)	138,293,552
Resultados del periodo	-	-	-	-	3,760,966	3,760,966
Transferencia reserva legal	-	188,048	-	-	(188,048)	-
Depósitos para capitalización	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>
Saldo al 30 de junio de 2016	7,427,000	188,048	46,359,797	112,440,000	(24,600,237)	141,814,608
Ganancia neta	-	-	-	-	1,192,544	1,192,544
Transferencia reserva legal	-	59,627	-	-	(59,627)	-
Ajustes de años anteriores	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(195,479)</u>	<u>(195,479)</u>
Saldo al 30 de junio de 2017	<u>7,427,000</u>	<u>247,675</u>	<u>46,359,797</u>	<u>112,440,000</u>	<u>(23,662,799)</u>	<u>142,811,673</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes, relacionados y otros	39,840,158	39,886,987
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros	(20,272,252)	(16,591,711)
Intereses pagados	(7,256,600)	(8,949,205)
Impuestos pagados	<u>(1,716,453)</u>	<u>(1,804,225)</u>
Efectivo neto provistos por actividades de operación	<u>10,594,853</u>	<u>12,541,846</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adiciones de maquinarias, muebles y equipos	(2,388,377)	(4,711,130)
Disminucion de inversiones	<u>-</u>	<u>3,869,030</u>
Efectivo neto utilizados en actividades de inversión	<u>(2,388,377)</u>	<u>(842,100)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Préstamos recibidos	435,750	-
Préstamos pagados	(7,588,521)	(12,210,016)
Devolucion aporte para futura capitalizacion	<u>-</u>	<u>(239,910)</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(7,152,771)</u>	<u>(12,449,926)</u>
Incremento (Disminución) neto del efectivo durante al año	1,053,705	(750,180)
Efectivo al inicio del ejercicio	<u>1,440,904</u>	<u>2,191,084</u>
Efectivo al cierre del ejercicio	<u>2,494,609</u>	<u>1,440,904</u>

Las notas a los estados financieros son parte integral de los mismos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

1. Entidad

PORTO MADIN, S.R.L., fue constituida en la ciudad de Santo Domingo, el 8 de julio de 2002, bajo las leyes de la República Dominicana y por la Ley General de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08. La sociedad tiene como objeto principal la adquisición, venta o administración de todo tipo de bienes, muebles e inmuebles y la realización de toda gestión.

La Compañía está ubicada en la Avenida Roberto Pastoriza No. 360, 2do Piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo, República Dominicana.

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros

Principales políticas contables

Las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros que se acompañan son:

Base de medición

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs), Normas Internacionales de Contabilidad (NICs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB). Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en los estados financieros de Porto Madin, S.R.L.

Moneda funcional y de presentación

En concordancia con lo establecido con la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC 21) Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera, los estados financieros están presentados en pesos dominicanos, moneda utilizada por la Compañía para la presentación de sus estados financieros, debido a que una porción significativa de los ingresos, así como también, la mayor parte de los costos, gastos e inversiones de capital están denominadas en pesos dominicanos.

Transacciones en moneda extranjera y exposición a riesgo cambiario

El efecto resultante de ajustar los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 21 y la conversión de las cifras en monedas extranjeras, se incluyen conjuntamente en el renglón de "otros ingresos y gastos", en el estado de resultados integrales. Las transacciones en moneda extranjera se detallan como sigue:

	USD 2017	DOP 2017	USD 2016	DOP 2016
Efectivo	44,919	2,134,870	16,629	762,772
Préstamos a largo plazo	(2,374,889)	(112,871,587)	(2,615,000)	(119,950,050)
Porción corriente de préstamo a largo plazo	<u>(300,000)</u>	<u>(14,258,130)</u>	<u>(300,000)</u>	<u>(13,761,000)</u>
Posición pasiva neta	<u>(2,629,970)</u>	<u>(124,994,847)</u>	<u>(2,898,371)</u>	<u>(132,948,278)</u>

Las tasas de cambio utilizadas por la Compañía para la conversión de sus activos y pasivos al dólar estadounidense al 30 de junio de 2017 y 2016, según informaciones del Banco Central de la República Dominicana, la cual a dichas fechas eran de RD\$47.5271 y RD\$45.87 = US\$1.00, respectivamente.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que la Gerencia realice estimados y suposiciones que afectan las cantidades reportadas de activos y pasivos y las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, al igual que las cantidades reportadas de ingresos y gastos. Los resultados finales de estas estimaciones y suposiciones podrían ser diferentes a los montos estimados.

Las estimaciones y suposiciones son revisadas continuamente y los efectos de los cambios, si alguno, son reconocidos en el período del cambio y períodos futuros, si estos son afectados.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo todos los fondos depositados en caja y en los bancos, así como aquellas inversiones en valores con vencimiento menor o igual a tres meses, contados a partir de su fecha de adquisición.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos las pérdidas por deterioro.

Gastos pagados por anticipado

Son erogaciones a la fecha de los estados financieros correspondientes a beneficios que serían recibidos posteriormente y que son amortizados durante el periodo de vigencia con base en el acuerdo o los términos legales.

Mobiliarios y equipos

La propiedad, mobiliarios y equipos, son valorizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro. El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones, renovaciones y mejoras se registran en el costo del activo sólo si es probable que se obtengan los beneficios económicos futuros esperados y que dichos beneficios puedan ser medidos fiablemente. El valor neto en libros de las partes reemplazadas es desincorporado. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran en los resultados del año en que son incurridos. La depreciación se calcula por el método de línea recta según la vida útil estimada de los activos respectivos.

Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es conocida en resultados con base en el método de línea recta sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, planta y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Un detalle de los años de vida útil utilizados es el siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificio e inmuebles	20 años
Mobiliario y equipos	4 años

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

2. Políticas, estimaciones e instrumentos financieros - continuación

Cuentas por pagar

Es una obligación presente de carácter legal o implícita a la fecha de los estados financieros de la empresa, que puede determinarse de manera fiable y surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual y para cancelarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan o han incorporado beneficios.

Acumulaciones y retenciones por pagar

Las provisiones y acumulaciones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y puede efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación.

El Código de Trabajo de la República Dominicana requiere que los patronos paguen un auxilio de preaviso y cesantía a aquellos empleados cuyos contratos de trabajo sean terminados sin causa justificada. La Compañía registra el pago de prestaciones como gasto en la medida en que los contratos de trabajo son terminados por ésta.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por alquiler y mantenimiento son medidos al valor razonable de la consideración recibida, o a recibir, neto descuentos realizados. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente de forma de un acuerdo contractual.

Los ingresos financieros comprenden principalmente intereses ganados sobre fondos invertidos, y cambios en el valor razonable de los activos financieros, los cuales se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados.

Gastos

Los gastos se registran en la medida que se incurren y están relacionados con las salidas disminuciones de un activo o aumentos de un pasivo. Los gastos financieros relacionados con pérdidas por deterioro y cambios en el valor razonable de los activos financieros, se incluyen en los otros (ingresos) egresos, neto en los estados de resultados. Los gastos financieros por intereses de obligaciones financieras se presentan en los gastos de financiamiento en los estados de resultados.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta corriente se determina según las disposiciones establecidas por la Ley 11-92, del Impuesto sobre la Renta. La provisión para impuesto sobre la renta se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos y pasivos y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha de los estados financieros. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización. La Gerencia de la entidad no consideró necesario la realización del cálculo del impuesto diferido, debido a la incertidumbre para la recuperación de dicho impuesto.

Capital social y Cuotas sociales

Las cuotas sociales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de cuotas sociales son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros al 30 de junio de 2016, han sido reclasificadas para conformar su presentación con las del 30 de junio de 2017 incluyendo los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

3. Efectivo

Al 30 de junio del 2017 y 2016, el efectivo en banco es por RD\$2,494,609 y RD\$1,440,904 se encuentran en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad, además incluyen US\$44,919 y US\$16,629, respectivamente.

4. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar clientes	1,851,303	1,128,344
Anticipos a proveedores	<u>1,109,982</u>	<u>1,036,732</u>
	<u>2,961,285</u>	<u>2,165,076</u>

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Menos de 30 días	747,800	630,188
De 31 a 60 días	496,923	-
De 61 a 90 días	458,485	-
Más de 91 días	<u>148,095</u>	<u>498,156</u>
	<u>1,851,303</u>	<u>1,128,344</u>

5. Gastos pagados por adelantado

Un detalle de los gastos pagados por adelantado es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	559,778	603,247
Anticipo de ISR	583,369	500,422
Otros gastos	<u>91,450</u>	<u>91,450</u>
	<u>1,234,597</u>	<u>1,195,119</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

6. Propiedad, planta y equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipos al 30 de junio de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio e inmuebles</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	4,711,130	307,041,297
Adiciones del periodo	-	-	30,831	2,357,546	2,388,377
Balance costo final	<u>120,640,000</u>	<u>180,954,811</u>	<u>766,187</u>	<u>7,068,676</u>	<u>309,429,674</u>
<u>Depreciación</u>					
Balance acumulado inicial	-	(27,143,222)	(286,344)	-	(27,429,566)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(181,748)	-	(9,229,489)
Transferencia o ajustes	-	-	(237,629)	-	(237,629)
Balance acumulado final	-	<u>(36,190,963)</u>	<u>(705,721)</u>	-	<u>(36,896,684)</u>
Balance neto final	<u>120,640,000</u>	<u>144,763,848</u>	<u>60,466</u>	<u>7,068,676</u>	<u>272,532,990</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio e inmuebles</u>	<u>Mobiliarios y equipos de oficina</u>	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Balance costo inicial	120,640,000	180,954,811	735,356	-	302,330,167
Adiciones del periodo	-	-	-	4,711,130	4,711,130
Balance costo final	<u>120,640,000</u>	<u>180,954,811</u>	<u>735,356</u>	<u>4,711,130</u>	<u>307,041,297</u>
<u>Depreciación</u>					
Balance acumulado inicial	-	(18,095,481)	(190,821)	-	(18,286,302)
Gasto de depreciación	-	(9,047,741)	(95,523)	-	(9,143,264)
Transferencia o ajustes	-	-	-	-	-
Balance acumulado final	-	<u>(27,143,222)</u>	<u>(286,343)</u>	-	<u>(27,429,565)</u>
Balance neto final	<u>120,640,000</u>	<u>153,811,589</u>	<u>449,013</u>	<u>4,711,130</u>	<u>279,611,732</u>

Al 30 de junio de 2017 la empresa realizó una revalorización la cual estima que el valor de mercado del terreno y la edificación es de RD\$357,770,274, que aumenta el valor de dichos activos en RD\$83,318,686, dicha de revaluación está pendientes de reconocer en los estados financieros adjuntos.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

7. Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banesco Banco Múltiple S.A.</u>		
Préstamo en US\$, por un monto total de US\$2,674,889, con tasa de interés anual de 6.25% en ambos años y vencimiento el 9 de abril de 2020	127,129,712	134,002,550
Menos porción corriente	<u>(14,258,130)</u>	<u>(13,791,000)</u>
	<u>112,871,582</u>	<u>120,211,550</u>

8. Depósitos de arrendatarios

Un detalle de los depósitos de arrendatarios es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banesco Banco Múltiple S.A.	22,000	22,000
Banco Santa Cruz	10,274	10,274
Asociación la Nacional de Ahorros y Préstamos	10,300	10,300
Daniel Espinal (FARMAX)	14,007	14,007
Travos Investments	7,000	7,000
Mercatodo	40,000	40,000
La Locanda	4,990	4,990
Inversiones Mofer	3,590	3,590
Mi Yoga	-	3,497
FDH Consulting	11,166	11,166
G. Sport	-	2,995
Pioneer	6,982	-
Academia Europea	2,872	-
Grupo Barlovento	1,179	-
Depósitos de arrendatarios en US\$	<u>134,360</u>	<u>129,819</u>
Prima en cambio de divisas	<u>6,251,362</u>	<u>5,837,960</u>
	<u>6,385,722</u>	<u>5,967,779</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

9. Impuestos

Una conciliación de los resultados reportados en los estados financieros y los resultados para propósitos fiscales al 30 de junio 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuesto sobre la renta:</u>		
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	2,856,275	5,477,420
(+) Gastos no deducibles	-	227,798
(+) Diferencia cambiaria	-	267,480
(+) Moras y recargos de impuestos	5,263	-
(+) Moras y recargos de impuestos	783,665	-
(+) Exceso en depreciación	1,216,674	687,146
Total de ajustes	<u>2,005,602</u>	<u>1,182,424</u>
Beneficio fiscal antes de pérdida compensables	4,861,877	6,659,844
Pérdidas compensables	<u>(4,067,015)</u>	<u>(4,041,595)</u>
Renta neta imponible	794,862	2,618,249
Tasa de impuesto	<u>27%</u>	<u>27%</u>
Impuesto sobre la renta liquidado	214,613	706,927
(-) Anticipos pagados	<u>(585,424)</u>	<u>(542,573)</u>
(Saldo a favor) Impuesto a pagar	<u>(370,811)</u>	<u>164,354</u>
 <u>Impuesto sobre los activos:</u>	 <u>2017</u>	 <u>2016</u>
Total de activos	279,396,374	284,585,724
(-) Anticipos y saldo a favor	(583,369)	(500,422)
(-) Revaluación de activos	<u>(112,440,000)</u>	<u>(112,440,000)</u>
Total de ajustes	<u>(113,023,369)</u>	<u>(112,940,422)</u>
Base para el cálculo del impuesto sobre los activos	166,373,005	171,645,302
Tasa del impuesto sobre los activos	<u>1%</u>	<u>1%</u>
Impuesto sobre los activos liquidado	1,663,730	1,716,453
(-) Impuesto sobre la renta liquidado	<u>(214,613)</u>	<u>(706,927)</u>
Impuesto a pagar	<u>1,449,117</u>	<u>1,009,526</u>

Según se establece en la Ley 557-05 en su artículo 407, cuando el monto liquidado por concepto de impuesto sobre la renta fuese igual o superior al impuesto sobre los activos a pagar, se considerará extinguida la obligación de pago de este último. En el caso de que luego de aplicado el crédito a que se refiere y existiese una diferencia a pagar por concepto de impuesto sobre los activos, por ser el monto de este superior al importe del impuesto sobre la renta, el contribuyente pagara la diferencia a favor del fisco en dos cuotas divididas en partes iguales.

La información presentada en los estados financieros fue facilitada por los asesores fiscales de la Compañía, a la cual realizamos una revisión estrictamente para fines de revelación. Al 30 de junio de 2017 y 2016, la Compañía no consideró necesario reconocer el impuesto diferido por las diferencias temporales surgidas a esas fechas, debido a la incertidumbre que existe sobre la recuperabilidad de dicho impuesto.

Reforma fiscal

Modificación del Artículo 308 del Código Tributario Dominicano, sobre la retención y compensación de los dividendos pagados o acreditados en el país. En lo adelante, se establece un retención del 10% sobre los dividendos o distribución de utilidades como pago único y definitivo. Los establecimientos permanentes deberán retener el 10% cuando remesen utilidades a su casa matriz.

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

10. Capital pagado

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía asciende a RD\$7,427,000, compuesto por un total de 74,270 cuotas sociales, con un valor nominal de RD\$100 cada una.

11. Reserva legal

El Artículo 47 de la Ley General de las Sociedades Comerciales y Entidades Individuales de Responsabilidad Limitada No. 479-08 requiere que toda sociedad anónima y de responsabilidad limitada transfiera anualmente una reserva no menor del cinco por ciento (5%) de las ganancias realizadas y líquidas a una reserva legal (reservas patrimoniales), hasta que tal reserva sea igual al 10% del capital social. Dicha reserva no está disponible para distribución entre los accionistas, excepto en el caso de disolución de la Compañía.

12. Aportes para futura capitalización

Al 30 de junio de 2017 y 2016, los aportes para futura capitalización por RD\$46,359,797, se encuentran pendiente de ser capitalizados, por la junta de accionistas de la compañía, después de cumplir con los estatutos y requerimientos legales.

13. Superávit por revaluación

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el superávit por revaluación de RD\$112,440,000, fue producto de la revaluación realizada por los tasadores independientes debidamente registrados en el Instituto de Tasadores Independientes de la República Dominicana (ITADO), la cual realizaron a los terrenos y edificaciones de la compañía en el 2011.

14. Costos de alquiler y mantenimiento

Un detalle de los costos de alquiler y mantenimiento, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros	1,003,088	1,051,146
Combustible y lubricantes	144,999	143,400
Energía, agua y basura	949,139	1,057,116
Seguridad y vigilancia	1,752,399	1,543,200
Reparaciones y mantenimiento de activo	<u>4,838,448</u>	<u>3,106,796</u>
	<u>8,688,073</u>	<u>6,901,658</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

15. Gastos generales y administrativos

Un detalle de los gastos generales y administrativos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Publicidad	158,789	-
Gastos de cuentas incobrables	783,665	-
Limpieza	167,429	-
Honorarios profesionales y consultoría	3,333,041	1,812,603
Suministro de oficina	154,272	358,088
Alquiler y arrendamiento de equipos	2,752,468	2,329,774
Cuotas y suscripciones	110,518	-
Comunicaciones	28,644	31,525
Otros Gastos	10,267	-
	<u>7,499,093</u>	<u>4,531,990</u>

16. Gastos financieros

Un detalle de los gastos financieros, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses por préstamos	7,154,153	8,831,053
Cargos bancarios	91,528	118,152
	<u>7,245,681</u>	<u>8,949,205</u>

PORTO MADIN, S.R.L.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por los años terminados al 30 de junio de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

17. Administracion de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros, los cuales se tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos, estas políticas cubren el riesgo de crédito, de liquidez y tasas de interés.

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero, no cumple con sus obligaciones contractuales, y se originan principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al 30 de junio de 2017, el vencimiento de las cuentas por cobrar clientes se encuentra en un 67% menor a 60 días, lo cual la gerencia considera razonable de acuerdo a su modelo de negocio. Adicionalmente la Compañía castigo en este año un total de RD\$783,665 por dudosa cobrabilidad y las mismas se encuentran registradas en los gastos generales y administrativos.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no cumpla con sus obligaciones financieras conforme a su vencimiento. La política de la Compañía para la administración del riesgo de liquidez es, en la medida de lo posible, tener siempre suficiente liquidez para cumplir con todos los pasivos que tenga a la fecha de su vencimiento, tanto bajo condiciones normales o como de crisis económicas, sin tener que incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de perjudicar la reputación de la Compañía.

Al 30 de junio de 2017 y 2016, el cálculo de la razón corriente fue de 0.29 y 0.22, respectivamente. De acuerdo a la interpretación de este indicador si es menor a uno (1), indica que es posible que la Compañía se enfrente a dificultades con las obligaciones contraídas en el corto plazo (a pagar a menos de un año).

Sin embargo, la gerencia entiende que el riesgo de tasa de interés de la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. La política de la compañía es mantener financiamientos principalmente a tasa de interés fija. Al respecto, la gerencia de la compañía considera que el riesgo del valor razonable de tasa de interés no es importante debido a que las tasas de interés de sus contratos de financiamiento no difieren significativamente de la tasa de interés de mercado que se encuentra disponible para la compañía para instrumentos financieros similares.

GRUPO PARSON, S.R.L.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Valores expresados en RDS)

Superintendencia del
Mercado de Valores RD
Recepción de Documento
Estados Financieros Anuales
2018-06-04 03:37
03-2018-001153-01



	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
<i>Activos corrientes</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	993,708	287,393
Gastos pagados por adelantado	4	<u>699,102</u>	<u>495,265</u>
		<u>1,692,810</u>	<u>782,658</u>
<i>Activos no corrientes</i>			
Propiedad de inversión, neto	5	2,858,989	3,138,445
Préstamos a empresas relacionadas		<u>4,337,100</u>	<u>4,131,081</u>
		<u>7,196,089</u>	<u>7,269,526</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8,888,899</u>	<u>8,052,184</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO			
PASIVOS			
<i>Pasivos corrientes</i>			
Cuentas por pagar		95,095	59,418
Acumulaciones y retenciones por pagar		44,822	38,818
Porción corriente		469,273	386,276
Impuestos corrientes por pagar	8	<u>247,252</u>	<u>-</u>
		<u>856,442</u>	<u>484,512</u>
<i>Pasivos no corrientes</i>			
Préstamos financieros	9	10,132,739	10,459,617
Depósitos recibidos de clientes		<u>578,280</u>	<u>559,440</u>
		<u>10,711,019</u>	<u>11,019,057</u>
TOTAL PASIVOS		<u>11,567,461</u>	<u>11,503,569</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital pagado	11	5,300,900	5,300,900
Reserva legal		85,849	50,443
Aportes para futura capitalización		10,000	10,000
Resultados acumulados		<u>(8,075,311)</u>	<u>(8,812,728)</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>(2,678,562)</u>	<u>(3,451,385)</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8,888,899</u>	<u>8,052,184</u>

GRUPO SEVREN. SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	38,836.43
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	293,216.94
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	794,763.30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,126,816.67

INVERSIONES RD\$

FIDEICOMISO G-PATIO	18,414,274.32
TOTAL INVERSIONES RD\$	18,414,274.32

INVERSIONES

INVERSIONES US\$	92,000.00
PRIMA INVERSIONES US\$	4,535,600.00
TOTAL INVERSIONES	4,627,600.00

OTROS ACTIVOS

DEPOSITOS Y FIANZAS	17,800.00
TOTAL OTROS ACTIVOS	17,800.00

TOTAL ACTIVOS

24,186,490.99

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	3,402,530.00
CUENTAS POR PAGAR US\$	35,000.00
PRIMA CUENTAS POR PAGAR US\$	1,725,500.00
PRESTAMO A CORTO PLAZO US\$	58,092.91
PRIMA PRESTAMO A CORTO PLAZO US\$	2,863,980.46
OBLIGACIONES FISCALES	18,655.01
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	8,103,758.38

OTROS PASIVOS

DEPOSITO DE CLIENTE US\$	28,800.00
PRIMA DE DEPOSITO CLIENTE US\$	1,419,840.00
TOTAL OTROS PASIVOS US\$	1,448,640.00

TOTAL PASIVOS

9,552,398.38

CAPITAL

CAPITAL PAGADO	9,355,500.00
RESERVA LEGAL	200,386.00
RESULTADOS ACUMULADOS	4,434,585.73
RESULTADOS DEL EJERCICIO	643,620.88
TOTAL CAPITAL	14,634,092.61

TOTAL PASIVOS Y CAPITAL

24,186,490.99



GRUPO SEVREN. SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	6,015,711.25
OTROS INGRESOS	207,779.79
INTERESES	273,378.66
TOTAL INGRESOS	6,496,869.70
 GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	4,010,227.98
OTROS GASTOS	57,793.80
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	4,068,021.78
 GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	1,260,848.80
	1,260,848.80
 GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	32,813.60
INTERESES BANCARIOS	238,266.08
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	252,280.42
CARGOS POR MORA	1,018.14
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	524,378.24
 TOTAL GASTOS	5,853,248.82
 RESULTADO DEL PERIODO	643,620.88



GRUPO SEVREN, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

**Flujo de Efectivo
Acumulado**

Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:

Resultado del Periodo	643,620.88
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(18,504,715.89)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(388,336.94)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	371,733.52
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	1,573,872.17
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(1,012,557.26)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	(17,316,383.52)

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:

Venta (Compra) de Activos Fijos	37,825,462.28
Disminución (Incremento) Inversiones (Fideicomiso)	(18,414,274.32)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	19,411,187.96

Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:

(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(3,238,104.01)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	(3,238,104.01)

Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :	(1,143,299.57)
---	-----------------------

Efectivo al Inicio Período:	1,182,136.00
------------------------------------	---------------------

Efectivo al Final Período :	38,836.43
------------------------------------	------------------



GRUPO PARSON, SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	195,195.37
CUENTAS POR COBRAR US\$	9,000.00
CUENTAS POR COBRAR PRIMA	443,700.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	34,961.12
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	553,872.09
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,236,728.58

INVERSIONES RD\$

FIDEICOMISO G-PATIO	2,672,685.55
TOTAL FIDEICOMISO RD\$	2,672,685.55

INVERSIONES

INVERSIONES US\$	90,000.00
PRIMA INVERSIONES US\$	4,437,000.00
TOTAL INVERSIONES	4,527,000.00

TOTAL ACTIVOS	8,436,414.13
----------------------	---------------------

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

PRESTAMO A CORTO PLAZO US\$	8,763.44
PRIMA PRESTAMO A CORTO PLAZO US\$	432,037.59
OBLIGACIONES FISCALES	(24,986.84)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	415,814.19

PASIVOS A LARGO PLAZO

PRESTAMO LARGO PLAZO US\$	57,869.16
PRIMA PRESTAMO LARGO PLAZO US\$	2,852,949.59
FINANCIAMIENTO SUNEV US\$	145,000.00
PRIMA FINANCIAMIENTO SUNEV US\$	7,148,500.00
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO US\$	10,204,318.75

OTROS PASIVOS

DEPOSITO CLIENTES US\$	12,000.00
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US\$	591,600.00
TOTAL OTROS PASIVOS	603,600.00

TOTAL PASIVOS	11,223,732.94
----------------------	----------------------

CAPITAL

CAPITAL PAGADO	5,300,900.00
RESERVA LEGAL	85,849.00
RESULTADOS ACUMULADOS	(8,075,300.13)
AVANCE A FUTURA COMPRA ACCIONES	10,000.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(108,767.68)
TOTAL CAPITAL	(2,787,318.81)

TOTAL PASIVOS Y CAPITAL	8,436,414.13
--------------------------------	---------------------



GRUPO PARSON, SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	2,884,690.80
OTROS INGRESOS	196,762.19
INTERESES	267,435.76
TOTAL INGRESOS	3,348,888.75
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	1,829,907.00
OTROS GASTOS	51,972.09
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	1,881,879.09
GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	186,303.92
	186,303.92
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	26,261.47
INTERESES BANCARIOS	910,308.32
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	452,903.63
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1,389,473.42
TOTAL GASTOS	3,457,656.43
RESULTADO DEL PERIODO	(108,767.68)



GRUPO PARSON, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

	Flujo de Efectivo Acumulado
Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:	
Resultado del Periodo	(108,767.68)
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(2,730,126.46)
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar	(452,700.00)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(224,861.12)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	145,328.98
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	(69,776.33)
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(317,060.68)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	(3,757,963.29)
Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:	
Venta (Compra) de Activos Fijos	5,589,115.93
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(2,672,685.55)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	2,916,430.38
Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:	
(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	43,020.28
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	43,020.28
Incremento {dismunucion} neta del efectivo	(798,512.63)
Efectivo al Inicio Periodo:	993,708.00
Efectivo al Final Periodo :	195,195.37



GRUPO QUINDY. SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	404,407.54
CUENTAS POR COBRAR	719,538.21
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS	256,345.02
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	126,977.12
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,507,267.89

INVERSIONES RD\$

INVERSIONES G-PATIO	9,241,213.27
---------------------	--------------

INVERSIONES

INVERSIONES US\$	160,000.00
PRIMA INVERSIONES US\$	7,888,000.00
TOTAL INVERSIONES	8,048,000.00

ACTIVOS FIJOS

COSTO DE ADQUISICION	11,700,000.00
MENOS DEPRECIACION ACUMULADA	(8,454,865.09)
TOTAL ACTIVOS FIJOS	3,245,134.91

TOTAL ACTIVOS

22,041,616.07

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

PROVEEDORES	97,673.60
PRESTAMOS A CORTO PLAZO US\$	28,774.31
PRIMA DE PRESTAMO A CORTO PLAZO US\$	1,418,573.48
OBLIGACIONES FISCALES	(54,622.81)
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,490,398.58

PASIVOS A LARGO PLAZO

PRESTAMOS A LARGO PLAZO US\$	215,416.86
PRIMA DE PRESTAMOS A LARGO PLAZO US\$	10,620,051.20
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO US\$	10,835,468.06

OTROS PASIVOS

DEPOSITO CLIENTES US\$	30,353.40
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US\$	1,496,422.62
TOTAL OTROS PASIVOS	1,526,776.02

TOTAL PASIVOS

13,852,642.66

CAPITAL

CAPITAL PAGADO	12,517,800.00
RESERVA LEGAL	20,180.00
RESULTADOS ACUMULADOS	(4,240,481.29)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(108,525.30)
TOTAL CAPITAL	8,188,973.41

TOTAL PASIVOS Y CAPITAL

22,041,616.07



GRUPO QUINDY, SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

Acumulado
Diciembre 2018

INGRESOS	
ALQUILERES	6,682,966.02
OTROS INGRESOS	332,527.50
INTERESES	484,227.11
TOTAL INGRESOS	7,499,720.63
 GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
SERVICIOS	4,691,919.70
MANTENIMIENTO	248,925.45
OTROS GASTOS	172,783.45
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	5,113,628.60
 GASTOS ACTIVOS FIJOS	
DEPRECIACION EDIFICACION	1,204,849.51
	1,204,849.51
 GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	31,339.96
INTERESES BANCARIOS	708,227.52
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	550,200.34
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	1,289,767.82
 TOTAL GASTOS	7,608,245.93
 RESULTADO DEL PERIODO	(108,525.30)



GRUPO QUINDY, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

Flujo de Efectivo
Acumulado

Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:

Resultado del Periodo	(108,525.30)
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	(9,273,101.43)
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar a Clientes	(426,735.68)
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(365,027.12)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	30,559.76
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	353,977.90
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(250,475.17)
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	(10,039,327.04)

Flujo de Efectivo de Actividades de Inversión:

Venta (Compra) de Activos Fijos	19,719,164.21
Disminución (Incremento) Inversiones Fideicomiso	(9,241,213.27)
Flujo Neto Originado por Actividades de Inversión :	10,477,950.94

Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:

(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(947,908.36)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	(947,908.36)

Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :

(509,284.46)

Efectivo al Inicio Período:

913,692.00

Efectivo al Final Período :

404,407.54



PORTO MADIN, SRL
ESTADO DE SITUACION
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	813,935.06
CUENTAS POR COBRAR	849,800.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	690,226.52
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	1,046,545.59
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,400,507.17

INVERSION

FIDEICOMISO G-PATIO	152,290,471.50
TOTAL DE INVERSION	152,290,471.50

PRESTAMOS POR COBRAR US\$

PRESTAMOS POR COBRAR US\$	65,000.00
PRIMA DE PRESTAMOS US\$	3,204,500.00
TOTAL PRESTAMOS POR COBRAR	3,269,500.00

OTROS ACTIVOS

DEPOSITOS Y FIANZAS	139,893.05
TOTAL OTROS ACTIVOS	139,893.05

TOTAL ACTIVOS

159,100,371.72

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES

PROVEEDORES	10,193,279.44
OBLIGACIONES FISCALES	51,342.28
PRESTAMO CORTO PLAZO US\$	300,000.00
PRIMA PRESTAMO CORTO PLAZO US\$	14,790,000.00
SUB TOTAL DE PASIVOS	25,334,621.72

PASIVOS A LARGO PLAZO

PRESTAMO A LARGO PLAZO US\$	1,988,762.45
PRIMA PRESTAMO A LARGO PLAZO US\$	98,045,988.79
SUB TOTAL PRESTAMO LARGO PLAZO US\$	100,034,751.24

OTROS PASIVOS

DEPOSITO CLIENTES US\$	138,362.60
PRIMA DEPOSITO CLIENTES US\$	6,821,276.18
TOTAL OTROS PASIVOS	6,959,638.78

PROVISIONES

TOTAL PASIVOS

132,329,011.74

CAPITAL

CAPITAL PAGADO	7,427,000.00
RESERVA LEGAL	247,675.00
APORTES PENDIENTES CAPITALIZAR	46,359,797.39
RESULTADOS ACUMULADOS	(26,156,844.02)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(1,106,268.39)
TOTAL CAPITAL	53,542,719.96

TOTAL PASIVOS Y CAPITAL

159,100,371.72



PORTO MADIN, SRL
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

	Acumulado Diciembre 2018
INGRESOS	
ALQUILERES	6,713,684.61
INGRESOS POR MANTENIMIENTO	1,426,342.37
INTERESES GANADOS	64,720.50
INTERESES Y MORAS	49,364.03
OTROS INGRESOS	290,094.64
TOTAL INGRESOS	8,544,206.15
GASTOS	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
NOMINA Y RELACIONADOS	12,804.00
SERVICIOS	1,810,025.65
MANTENIMIENTO	1,409,648.36
OTROS GASTOS	412,966.59
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	3,645,444.60
GASTOS FINANCIEROS	
CARGOS BANCARIOS	35,365.44
INTERESES BANCARIOS	3,567,627.09
DIFERENCIAS CAMBIARIAS	2,402,037.41
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	6,005,029.94
TOTAL GASTOS	9,650,474.54
RESULTADO DEL PERIODO ANTES DE IMPUESTOS	(1,106,268.39)



PORTO MADIN, SRL
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 de Diciembre Del 2018
Valores en RD\$

Flujo de Efectivo
Acumulado

Flujo de Efectivo Provenientes de Actividades Operacionales:

Resultado del Periodo	(1,106,268.39)
Ajustes para conciliar la ganancia neta al Flujo Neto de Efectivo:	
Depreciacion del periodo	-
Disminución (Incremento) en Cuentas por Cobrar a Clientes	1,286,672.51
Disminución (Incremento) en Otras Cuentas por Cobrar	(3,067,445.88)
Disminución (Incremento) en Otros Activos	(278,227.95)
(Disminución) Incremento en Cuentas y Documentos por Pagar	253,459.97
(Disminución) Incremento en Obligaciones Fiscales	(947,493.07)
(Disminución) Incremento en Provisiones por Pagar	-
Flujo Neto Originado por Actividades Operacionales :	(3,859,302.81)

Flujos de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiamiento:

(Disminución) Incremento Prestamos Bancarios	(4,383,335.12)
(Disminución) Incremento Avance para aumento de capital	-
(Disminución) Incremento Ganancia Retenida	-
Flujo Neto Originado por Actividades de Financiamiento:	(4,383,335.12)

Incremento (Disminución)Neta de Efectivo :	(8,242,637.93)
---	-----------------------

Efectivo al Inicio Periodo:	9,056,572.99
------------------------------------	---------------------

Efectivo al Final Período :	813,935.06
------------------------------------	-------------------

