



**INFINITO VERSOL, S.A.**

**Estados Financieros Intermedios**

**Al 30 de Junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

---

Ricardo Lizano Yglesias  
Representante Legal

---

Christian Ramírez Badilla  
Contador CPI # 17177

**Infinito Versol S.A.**  
**Estados Intermedios de Situación Financiera**  
Al 30 de Junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016  
(en dólares sin céntimos)

	Notas	Jun-17	Sep-16
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Disponibilidades	3 US\$	2,928	4,332
Cuentas a cobrar	4	155	5,625
<b>Total activo corriente</b>		<b>3,083</b>	<b>9,957</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Obras en proceso proyecto	5	39,392,271	33,910,170
Activo por impuesto diferido	6	806,620	806,620
<b>Total activo no corriente</b>		<b>40,198,891</b>	<b>34,716,790</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 40,201,974</b>	<b>\$ 34,726,747</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos corriente</b>			
Cuentas por Pagar	7	1,854,815	272,722
Impuestos Por Pagar	7	225,729	80,526
Provisiones Por Pagar		6,208	3,495
Bonos De Deuda	8	10,012,479	10,158,477
Intereses Por Pagar	9	941,976	436,845
Anticipos Clientes Proyectos	10	5,928,991	3,830,354
Documentos por pagar Corto Plazo	11	19,169,584	17,878,859
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>38,139,783</b>	<b>32,661,278</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>38,139,783</b>	<b>32,661,278</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital Acciones	12	21	21
Aportes De Capital	13	3,797,953	3,797,953
Utilidades Retenidas		(1,888,209)	2,880
(Pérdida) Utilidad del período		<b>(3,278)</b>	<b>(1,891,090)</b>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>1,906,487</b>	<b>1,909,764</b>
<b>Efecto de conversión</b>			
Efectos De Conversión		155,705	155,705
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,062,192</b>	<b>2,065,469</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	US\$	<b>\$ 40,201,974</b>	<b>\$ 34,726,747</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

**Infinito Versol, S.A.**  
**Estados Intermedios de Pérdidas y Ganancias**  
**Por período terminado al 30 de Junio de 2017**  
**(en dólares sin céntimos)**

	Notas	Jun-17	Sep-16
<b>Ingresos</b>			
Ingresos Financieros	US\$	8	100
<b>Total ingresos</b>		<b>8</b>	<b>100</b>
<b>Gastos</b>			
Gastos Generales Y Admiistrativos		3,150	2,688,732
Cargos Bancarios		91	0
<b>Total gastos</b>		<b>3,241</b>	<b>2,688,732</b>
<b>Pérdida utilidad antes de impuestos</b>		<b>(3,232)</b>	<b>(2,688,632)</b>
Impuesto de Renta Diferido		0	806,620
Otros Gastos		0	9,078
Gastos Financieros		46	0
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>	US\$	<b>(3,278)</b>	<b>(1,891,090)</b>

**Las notas son parte integrante de los estados financieros.**

**Infinito Versol, S.A.**  
**Estados Intermedios de Flujos de Efectivo**  
**Por período terminado al 30 de Junio de 2017**  
**(en dólares sin céntimos)**

	<b>Jun-17</b>	<b>Sep-16</b>
<b>Actividades de operación</b>		
(Pérdida) utilidad neta	US\$ (3,278)	(1,891,090)
Efectos en resultados que no requieren efectivo		
Efecto de conversión	0	155,705
Ingreso por impuesto de renta diferido	0	(806,620)
<u>Cambios en los activos y pasivos referentes a:</u>		
Disminución (aumento) en cuentas a cobrar	5,470	395,568
Disminución (aumento) en gastos diferidos	0	82
Disminución en impuesto de renta	0	(320)
Aumento en cuentas a pagar	1,941,226	274,096
Aumento en Impuestos por Pagar	145,204	0
Aumento en adelantos de clientes	2,098,637	3,830,354
Aumento en provisiones	2,713	1,018
<b>Efectivo neto provisto (usado) en actividades de operación</b>	<b>4,189,972</b>	<b>1,958,812</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Aumento de obras en proceso	(5,482,101)	(6,961,157)
<b>Efectivo neto (usado) en actividades de inversión</b>	<b>(5,482,101)</b>	<b>(6,961,157)</b>
<b>Actividades financieras</b>		
Documentos por pagar	1,290,725	1,208,339
Aportes de capital	0	3,797,953
<b>Efectivo neto proveniente de actividades financieras</b>	<b>1,290,725</b>	<b>5,006,292</b>
Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,404)	3,947
Efectivo y equivalentes al inicio del periodo	4,332	385
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>2,928</b>	<b>4,332</b>
	US\$	

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

**Infinito Versol, S.A.**  
**Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio**  
**Por período terminado al 30 de Junio de 2017**  
**(en dólares sin céntimos)**

Nota	Capital social	Aporte de socios no capitalizados	Efecto de conversión	Utilidad (Pérdida) acumulada	Total patrimonio
<b>Saldo al 30 de Setiembre de 2016</b>	<b>21</b>	<b>3,797,953</b>	<b>155,705</b>	<b>(1,888,210)</b>	<b>2,065,468</b>
Capital Condominio Malaga City	0	0	0	0	0
Efecto de conversión	0	0	1	0	1
Aporte de socios	0	0	0	0	0
Resultado del Período	0	0	0	(3,278)	(3,278)
<b>Saldo al 30 de Junio de 2017</b>	<b>21</b>	<b>3,797,953</b>	<b>155,705</b>	<b>(1,891,488)</b>	<b>2,062,192</b>

US\$

US\$

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

**Nota 1- Información general**

Infinito Versol, S.A. ("la Compañía") es una sociedad anónima costarricense que fue constituida el 18 de diciembre de 2014 por un periodo de cien años. Su domicilio legal es la ciudad de San José, Costa Rica. Se dedica principalmente al desarrollo de proyectos urbanísticos en Costa Rica.

Su objeto específico es fungir como una sociedad de propósito especial que busca constituirse en el emisor de valores de oferta pública para financiar el proyecto de infraestructura denominado "Proyecto Málaga City", de modo que la fuente de pago de los valores y otros pasivos los constituya la generación de ventas y/o arrendamiento de fincas o fincas filiales producto del desarrollo.

El 8 de marzo de 2016 la empresa Infinito Versol S.A., Condominio Málaga City S.A. y los socios de ambas, acordaron un proceso de inscripción de fusión por absorción prevaleciendo Infinito Versol S.A., (fusión por absorción inversa), de acuerdo con las cifras expresadas en los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2015.

Los activos de la empresa han sido fideicometidos por parte de Infinito Versol S.A. en un Fideicomiso de Administración y Garantía, para garantizar el pago de los pasivos que a la fecha presenta Infinito Versol S.A., y la posible emisión de valores de oferta pública conforme el Reglamento sobre el Financiamiento de Proyectos de Infraestructura y la normativa relacionada, con el fin de financiar el pago de los pasivos que posee Infinito Versol S.A. que se indicarán y el desarrollo habitacional denominado "Proyecto Málaga City", de forma que Infinito Versol S.A. sea el Fideicomisario secundario.

Los socios de Infinito Versol S.A. y Condominio Málaga City S.A. han convenido que la totalidad de las acciones de la sociedad resultante o absorbente serán propiedad de los socios de Condominio Málaga City S.A., quién en virtud de ello serán los titulares indirectos del Proyecto Habitacional Málaga City; este acuerdo fue inscrito el día 6 de junio de 2016. Las revelaciones relacionadas a los efectos de la absorción se amplían en nota 19.

El Proyecto Habitacional Málaga City consiste en un condominio que contará con 1,593 unidades habitacionales con diferentes amenidades en las áreas comunes (pista para correr, canchas de fútbol 5, skate park, ciclo vía, canchas multiusos, ranchos BBQ, sala de eventos, entre otros).

En la finca filial comercial se construirá en dos etapas un centro comercial (Strip Mall) de 7,500 m<sup>2</sup> de área arrendable (GLA) y 10,300 m<sup>2</sup> de área total de construcción. El centro comercial se ubicará al frente de la propiedad en la finca filial #01 del condominio.

**Nota 2- Bases de preparación y principales políticas contables**

**Bases de preparación**

a.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones

adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

a.2. Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

a.3. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros y sus notas se expresan en US dólares (US\$), que es la moneda funcional de la Compañía.

El sistema contable que se lleva registra en primera instancia sus transacciones en colones costarricenses; y posteriormente los estados financieros se convierten a US dólares convirtiendo de colones a dólares estadounidenses en la siguiente forma:

- Activos y pasivos monetarios al tipo de cambio de cierre.
- Activos y pasivos no monetarios al tipo de cambio histórico.
- Se incluyen únicamente los ingresos y gastos generados por diferencial cambiario en moneda extranjera diferente al US dólares.
- Esta metodología origina un efecto por remediación en los estados financieros en US dólares, el cual se incluye en el patrimonio llamado ajuste por conversión.

a.4. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere registrar estimaciones, supuestos y juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### **Principales políticas contables**

Un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

a. Bases de conversión

Los registros contables se mantienen en colones costarricenses; sin embargo, dichos registros contables son convertidos a dólares de los Estados Unidos de América, debido a que esta última es la moneda funcional en la que opera la Compañía. La conversión se realiza utilizando las siguientes bases:

- Los activos y pasivos monetarios a las tasas de cambio vigentes al final del año.
- Los activos y pasivos no monetarios a las tasas de cambio históricas vigentes en la fecha de adquisición.
- El capital a la tasa de cambio histórico vigente en la fecha de aportación.

- Los ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a las tasas de cambio prevaletientes en el curso del año, excepto las partidas relacionadas con activos no monetarios del estado de posición financiera, las cuales han sido convertidas a la tasa de cambio histórica.

b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye los saldos en caja y en bancos y las inversiones transitorias con vencimientos originales igual o menor a tres meses.

c. Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, préstamos por cobrar, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, préstamos bancarios y otros.

Clasificación

En la medición de activos financieros después del reconocimiento inicial la Compañía los clasifica en las cuatro siguientes categorías:

- (a) activos financieros al valor razonable con cambios en resultados;
- (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento;
- (c) préstamos y partidas por cobrar; y
- (d) activos financieros disponibles para la venta.

Reconocimiento

La compra y venta convencional de activos financieros se reconocen y dan de baja según corresponda, aplicando valores de la fecha de contratación o la fecha de liquidación.

Medición

Al reconocer inicialmente un activo o un pasivo financiero la Compañía lo mide por su valor razonable más, en el caso de activos o pasivos financieros que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a su compra o emisión.

Posterior al reconocimiento inicial los instrumentos al valor razonable, se miden a su valor razonable excepto por las inversiones que no se cotizan en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda medir de manera confiable, que se registran al costo incluyendo los costos de transacción menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, cuentas por cobrar y por pagar originados se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro.



#### Principios de medición del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado a la fecha de los estados financieros, sin incluir deducciones por costos de transacción. La medición es de acuerdo con lo establecido en la NIIF 7 en cuanto a los niveles 1, 2 y 3.

#### Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

La ganancia o pérdida surgidas de la variación del valor razonable de activos o pasivos financieros que no forme parte de una operación de cobertura, se reconoce en la siguiente forma:

- (a) La ganancia o pérdida ocasionada por activos o pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, se reconocen en el resultado del periodo.
- (b) La ganancia o pérdida ocasionadas por activos disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral, con excepción de las pérdidas por deterioro del valor y ganancias y pérdidas de diferencias de cambio en moneda extranjera, hasta que los activos se den de baja; en ese momento la ganancia o pérdida acumulada reconocida previamente en otro resultado integral se reclasifica del patrimonio a resultados como un ajuste por reclasificación. Los intereses calculados según el método de la tasa de interés efectiva se reconocen en el resultado del periodo. Los dividendos de instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta se reconocen en el resultado del periodo cuando se establezca el derecho de la entidad a recibir el pago.

En los activos y los pasivos financieros llevados al costo amortizado se reconocen ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando se den de baja o se hayan deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

Cuando la Compañía reconoce activos financieros que va a registrar al costo o al costo amortizado utilizando el valor de la fecha de liquidación, no reconocerá los cambios en el valor razonable del activo a recibir durante el periodo que haya transcurrido entre la fecha de contratación y la de liquidación (siempre que no se trate de pérdidas por deterioro del valor). En el caso de los activos contabilizados al valor razonable, sin embargo, el cambio en el valor razonable se reconoce en el resultado del periodo o en el patrimonio.

#### Desreconocimiento

Un activo financiero se da de baja cuando la Compañía pierde el control sobre los derechos contractuales que comprende ese activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o son cedidos. Un pasivo financiero es dado de baja cuando se extingue.

La Compañía dará de baja en cuentas a activos financieros cuando, y sólo cuando:

- (a) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo; o

(b) se transfiera el activo financiero y la transferencia cumpla con los requisitos para la baja en cuentas.

d. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son expresadas a su costo amortizado; la compañía efectúa una evaluación de recuperabilidad de las cuentas por cobrar basada en la morosidad existente y el criterio de la administración sobre la capacidad de pago de los deudores. Con base en dicha evaluación, se determina la necesidad de registrar una estimación para cuentas de cobro dudoso con cargo a los resultados de cada período.

e. Costos de desarrollo del proyecto

Los costos incurridos, directa o indirectamente en actividades necesarias para dejar los inmuebles en condiciones óptimas para su utilización y/o venta se capitalizan en las cuentas de Obras en Proceso –terreno, costos de construcción directos y costos de construcción indirectos– en el momento en que se incurren.

En costos directos de construcción se acumulan todos los incurridos por las actividades de limpieza del sitio de la obra, movimiento de tierras, obra civil y estructural, estudios de mercado, diseño de planos, permisos, gastos administrativos y estudios de terrenos; y demás gastos que puedan asociarse directamente a la construcción de los inmuebles de acuerdo con lo estipulado en las NIIF.

Entre los costos indirectos de construcción se incluye todos los gastos relacionados con inspecciones estructurales, ambientales y topográficas; estudios de suelos, viabilidad ambiental, planos, impuestos y permisos de construcción, dirección y gerencia del proyecto, asesorías en tecnología y construcción, servicios de agua y electricidad necesarios en las obras, pólizas de seguros; en el caso del gasto de intereses por préstamos contraídos y utilizados en la financiación de la obra se capitalizan a medida en que se incurren durante el periodo de construcción.

De igual manera se acumulan en este rubro todos los gastos que a pesar de ser necesarios para la realización de las obras no pueden ser asociados directamente con ellas.

f. Deterioro del valor de activos

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, se revisa el valor de la propiedad, planta y equipo y de otros activos para verificar que no existe deterioro alguno. Asimismo, cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización contra los resultados del año.

g. Impuesto sobre la renta diferido

Se registra como un activo o pasivo a largo plazo el efecto acumulado de las diferencias temporales imponibles entre los importes de activos y pasivos para efectos contables y fiscales a la fecha del balance, a la tasa de impuestos en que se estima



**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

que dichas partidas se reversarán. Las diferencias temporales deducibles/imponibles en el futuro corresponden básicamente a las pérdidas preoperativas que la compañía puede aplicar en periodos futuros de acuerdo a la legislación vigente. Los activos por impuesto de renta diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de realización.

h. Impuesto sobre la renta corriente

El impuesto se registra con base en la utilidad contable ajustada por los ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

i. Costos por préstamos

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo substancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta. El ingreso percibido por la inversión temporal en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos cualificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

j. Período fiscal

La Compañía opera en el período fiscal del 1 de octubre al 30 de setiembre de cada año.

**Nota 3- Disponibilidades**

A continuación se presenta el detalle de las disponibilidades en efectivo:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Lafise Dólares 745537086	US\$ 25	161
Lafise Colones 735537508	35	262
BCR Dólares Cta 001-03224805	1,651	759
BCR Colones Cta 001-03224791	230	2,157
BNCR Dólares Cta 100-02-202-000332-5	500	413
BNCR Colones Cta 100-01-202-000465-2	487	580
	<b>US\$ 2,928</b>	<b>4,332</b>

**Nota 4- Cuentas a cobrar**

El detalle de las cuentas a cobrar se presenta a continuación:



**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Cuentas por cobrar empleados	US\$ 155	0
Desarrollos ZF Coyal SRL	0	5,625
	<b>US\$ 155</b>	<b>5,625</b>

**Nota 5- Inventario**

El detalle del inventario se presenta a continuación:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Terrenos	US\$ 20,630,229	20,630,229
Obras en proceso	18,762,042	13,279,941
	<b>US\$ 39,392,271</b>	<b>33,910,170</b>

Los terrenos registrados corresponden a:

- La finca del partido de San José matrícula número 618618-000, la cual mide 554,357 metros cuadrados que consiste en terreno de café y charral, ubicada en el Distrito Quinto, San Felipe, Cantón Décimo, Alajuelita, de la provincia de San José. Plano catastrado número SJ-1497148-2011.
- Derecho proporcional del 40.40% sobre la finca del partido de San José matrícula número 223103 derechos del 002 a 012, la cual mide 8,063 metros cuadrados que consiste en terreno actualmente de café con un tanque de agua que se identifica como la naciente de agua, ubicada en el Distrito Quinto, San Felipe, Cantón Décimo, Alajuelita, de la provincia de San José. Plano catastrado número SJ-1340919-2009.

La finca número 618618-000, será destinada para el desarrollo del Proyecto Málaga City. Ambos terrenos se encuentran garantizando las deudas indicadas en la nota 9.

Las obras en proceso incluyen el costo de proyecto, estudios y permisos, y corresponden al anteproyecto realizado para desarrollar el Proyecto Málaga City en el distrito de Alajuelita, en San José, el cual consta de 1.593 casas de habitación en condominio así como el costo de estudios de mercado, usos de suelos, valoraciones, estudios geotectónicos y neotectónicos, estudios hidrológicos y de vulnerabilidad ambiental y la gestión de permisos correspondientes. El detalle del costo del proyecto, estudios y permisos incluye:

		<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Costo de la inversión en terreno (1)	US\$	6,053,233	6,053,233
Pre Construcción		1,769,791	1,457,787
Proceso de permisos		1,313,915	376,232
Legal, segregación y catastrado		103,266	22,794
Gastos administrativos		2,194,304	1,439,625
Ventas		1,020,757	0
Construcción de infraestructura		527,377	0
Gastos financieros bancarios		1,706,664	1,140,614
Otros costos financieros		4,072,735	2,789,656
	<b>US\$</b>	<b>18,762,042</b>	<b>13,279,941</b>

- (1) El contrato de venta del proyecto establece que Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. cede y traspasa a favor de Infinito Versol, S.A. el Proyecto Inmobiliario de uso mixto, entendiéndose comercial, industria liviana (logística y almacenaje), vivienda y otros posibles desarrollos sociales adecuados para el área de influencia de la zona.

El contrato de venta del proyecto entre Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. e Infinito Versol, S.A. es por todos los estudios y análisis financiero, legales, de factibilidad y de mercado para desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

#### **Nota 6- Activo por impuesto sobre la renta diferido**

Al 30 de junio el activo por impuesto sobre la renta diferido se detalla así:

		<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Gastos preoperativos	US\$	806,620	806,620
	<b>US\$</b>	<b>806,620</b>	<b>806,620</b>

El impuesto diferido correspondió a las diferencias temporales deducibles obtenidas de las erogaciones de los gastos preoperativos.

#### **Nota 7- Cuentas e impuestos a pagar**

El detalle de las cuentas por pagar se presenta a continuación:

		<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Rock Constructions and Development S.A.		1,626,538	
Aldesa Corporación de Inversiones, S.A.	US\$	0	46,050
Aldesa Puesto de Bolsa, S.A.		143,246	222,836
Proveedores dólares		85,032	3,837
Impuestos retenidos terceros		225,729	80,525
	<b>US\$</b>	<b>2,080,545</b>	<b>353,248</b>

**Nota 8- Bonos por pagar**

La Compañía efectúa emisiones privadas de bonos de deuda con la finalidad de refinanciar deudas que mantenía principalmente con los dueños de los terrenos adquiridos. El detalle es el siguiente:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Bonos emitidos	US\$ 10,188,273	10,334,271
Comisión por emisión	(175,794)	(697,358)
Amortización de comisiones	0	521,563
<b>US\$</b>	<b>10,012,479</b>	<b>10,158,476</b>

**Nota 9- Intereses por pagar**

Al 30 de junio el detalle de los intereses por pagar es como sigue:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Bonos de deuda	US\$ 145,237	116,961
Préstamo Mercantil Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. (1)	436,378	220,648
Préstamo Mercantil ALD Inmobiliaria, S.A. (2)	257,253	75,304
Banco Promerica Colones (3)	12,667	23,932
Préstamo Mercantil Terra Verbena S.R.L. (4)	90,441	
<b>US\$</b>	<b>941,976</b>	<b>436,845</b>

(1) Crédito con Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. que devenga intereses de un 3.25% anual.

(2) Crédito con ALD Inmobiliaria, S.A. (anteriormente denominada Desarrolladores Inmobiliarios 4D, S.A.) a un 9%.

(3) Banco Promerica, crédito en colones a un 9.75% anual.

(4) Crédito con Terra Verbena, S.R.L. que devenga un interés anual de 8.75%.

**Nota 10- Adelantos de clientes**

El detalle de los adelantos de clientes en preventa del Condominio que ha recibido La Compañía es como sigue:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
Reservas clientes	US\$ 5,787,059	3,830,354
Abono al principal	141,932	
<b>US\$</b>	<b>5,928,991</b>	<b>3,830,354</b>



**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

**Nota 11- Documentos por pagar**

Los documentos por pagar a corto plazo al 30 de junio se detallan a continuación:

	<b>30 de Junio 2017</b>	<b>30 de Setiembre 2016</b>
ALD Inmobiliaria S.A., línea de crédito revolutivo, interés 9% fijo. US\$	3,629,599	2,231,138
Aldesa Corporación de Inversiones S.A, interés 3.25% fijo	8,842,332	8,756,282
Banco Promerica, tasa 9.75% anual.	3,647,653	6,891,439
Préstamo Mercantil Terra Verbena S.R.L., interés 8.75%.	3,050,000	
<b>Total documentos por pagar</b> US\$	<b>19,169,584</b>	<b>17,878,859</b>

**Nota 12- Capital social**

El capital social común de la Compañía al 30 de junio de 2017 es de ¢11.000 está representado por 11 acciones comunes y nominativas con un valor nominal de ¢1.000 cada una.

No se mantienen políticas sobre gestión del capital al no ser regulada.

**Nota 13- Aporte de socios no capitalizado**

Al 30 de junio de 2017 alcanzan US\$3,797,953, los movimientos de la cuenta se detallan a continuación:

El 29 de marzo de 2016 mediante Asamblea General Extraordinaria la totalidad de los socios acordaron realizar un aporte extraordinario de capital adicional pagado por la suma de dos millones quinientos ochenta y cinco mil setecientos veintisiete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$2,585,727), para ser usado como capital de trabajo.

Adicionalmente el 15 de junio de 2016 mediante el acta número cuatro, Acta de Asamblea Extraordinaria de Accionistas se acuerda realizar un aporte extraordinario de capital adicional por la suma de un millón setecientos treinta y cinco mil cuatrocientos setenta y siete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$1,735,477) para ser usado como capital de trabajo.

Al 31 de agosto de 2016 se realizó un retiro de capital adicional por la suma de ochocientos cuarenta y tres mil cuatrocientos ochenta y ocho dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$843,488).

Al 30 de setiembre de 2016 se realizó un aporte extraordinario de capital adicional por la suma de trescientos veinte mil doscientos treinta y siete dólares moneda en curso legal de los Estados Unidos de América (US\$320,237) para ser usado como capital de trabajo.



**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

**Nota 14- Activos sujetos a restricciones**

Existen cédulas hipotecarias en primer grado sobre la finca 1-618618-000 por un monto de ₡3,765,000,000, relacionado con el pasivo asumido con Banca Promerica de Costa Rica, S.A. el cual fue desembolsado en diciembre 2015.

Como se indica en la nota 1 los activos y las acciones de la compañía están fideicometidos en el Fideicomiso de Garantía y Administración Proyecto Málaga City I-5178/2016 constituido el 8 de marzo de 2016, modificado en addendum 1 el 11 de agosto de 2016 y en addendum 2 el 5 de diciembre de 2016 para incorporar las observaciones generadas por la Superintendencia General de Valores y en addendum 3 el 14 de julio de 2017 para actualizar los montos y la prelación de pagos de las obligaciones garantizadas y pasivos, con el fin de incorporar el nuevo pasivo a favor de Terra Verbena S.R.L.

En el Fideicomiso participa Banco Improsa, S.A. como fiduciario, como fideicomisarios principales o acreedores los acreedores de las obligaciones garantizadas o los inversionistas que libre y voluntariamente suscriban los valores de oferta pública provenientes de la emisión con garantía real de hasta US\$42,000,000, fideicomitente Infinito Versol, S.A. y fideicomitentes accionistas los señores Jorge Jorge Flores y Ricardo Lizano Yglesias.

El Fideicomiso garantiza las siguientes obligaciones contingentes por bonos de deuda por US\$10,417,205, pasivo a favor de ALD Inmobiliaria, S.A. por US\$2,665,128, con Aldesa Corporación de Inversiones, S.A. por US\$ 8,842,332; obligaciones que una vez que sean canceladas con la primera emisión de valores de oferta pública, se procederá a devolver a Infinito Versol, S.A. la finca 1 – 223103 – derechos del 002 al 012, con el fin de que el patrimonio fideicometido que quede sea únicamente la finca en la que se desarrollará el proyecto Málaga City.

El patrimonio fideicometido está constituido por las acciones que representan el capital social de Infinito Versol, S.A., las cuales incluyen los activos intangibles, permisos y demás asociados al Proyecto Málaga City, en razón de lo anterior queda entendido que las acciones de Infinito Versol, S.A. y, consecuentemente sus activos, serán tomados en garantía bajo el concepto de garantía mobiliaria, y el traspaso mediante endoso y entrega, en propiedad fiduciaria, será debidamente documentado en contrato privado por su valor facial, e incluido en el Sistema de Archivo de Datos para la Administración de Garantías Mobiliarias, gozando de publicidad electrónica y prelación respecto a terceros.

**Nota 15- Contratos**

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos relacionados con el proceso de desarrollo del Proyecto:

<b>Nombre del contrato</b>	<b>Contraparte</b>	<b>Servicio contratado</b>	<b>Cuantía</b>
Contrato Servicios Profesionales de Administración y Gerencia de Proyecto Condominio Horizontal	Rock Constructions and Development S.A.	Administración y Gerencia del Proyecto Málaga City	US\$15,463,476





**INFINITO VERSOL, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros Intermedios**  
**Al 30 de junio de 2017 y al 30 de Setiembre de 2016**

Residencial Málaga City			
Contrato de Construcción de Obras de Infraestructura Condominio Horizontal Residencial Málaga City	Rock Constructions and Development S.A.	Construcción de Obras de Infraestructura del Proyecto Málaga City	US\$16,240,758
Contrato de Construcción de Casas Condominio Horizontal Residencial Málaga City	Rock Constructions and Development S.A.	Construcción de Casas del Proyecto Málaga City	US\$54,935,444

Existen otros relacionados a la emisión de oferta pública como el de estructuración y el de calificación de riesgo

**Nota 16- Instrumentos financieros**

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

Categoría de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable y consisten en efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda.

Riesgo de tasa de interés

La administración de la Compañía estima que existe una exposición por variaciones en los precios de mercado de activos o pasivos financieros. Si las tasas de interés de mercado se incrementaran en un 1%, con base en la posición de los activos y pasivos que generan tasas de interés variables al 30 de junio de 2017, la Compañía tendría un incremento neto en sus costos financieros de US\$263,373, aproximadamente (2016 US\$259,112). Si las tasas de interés de mercado se disminuyeran en un 1%, con base en la posición de los activos y pasivos que generan tasas de interés variables al 30 de junio de 2017, la Compañía tendría una disminución neta en sus costos financieros de US\$263,373 (2016 US\$259,112), aproximadamente.

Valor de mercado de los instrumentos financieros

Los activos financieros de Infinito Versol, S.A., están constituidos por cuentas corrientes y cuentas por cobrar por lo tanto se considera que el valor razonable de la cartera de estos activos se aproxima al valor en libros.

Al 30 de junio de 2017 los pasivos financieros, constituidos por préstamos y bonos por pagar tienen una tasa de interés promedio del 9,07% (del 12,34% al 30 de setiembre de 2016). De acuerdo con estándares de la industria y las características de la deuda, se considera que esta tasa de interés refleja las condiciones actuales del mercado, de manera que el valor en libros también se aproxima al valor razonable de la deuda.

Riesgo de liquidez

La administración de la Compañía estima un eventual riesgo de liquidez por el descalce de plazos que existe entre los activos y pasivos financieros, lo anterior por cuanto las fechas de cancelación de los pasivos se da en un plazo menor a la fecha en que se recibirán los pagos indicados en la Promesa Recíproca de Compraventa de la propiedad.

Lo anterior, obligará a la Compañía a buscar la refinanciación de los pasivos a mayores plazos para adecuarlos a las fechas de pago de la Promesa, o bien, a las fechas en que la Compañía perciba ingresos por su giro de negocio. Para ello se está realizando una estructuración de una emisión de valores de oferta pública a un plazo de 3 años que refinanciará los pasivos existentes de la Compañía. Con el producto de esta emisión se cancelará la totalidad de pasivos que tiene la Compañía y le permitirá readecuar el plazo de generación de ingresos con el plazo de vencimiento de los pasivos, mitigando el riesgo de liquidez existente.

#### Riesgos de la oferta de bonos

a) Riesgo de iliquidez

La oferta de bonos es de carácter privado, por esa razón la posibilidad de acceder a un mercado secundario, donde hacer líquida la inversión antes de la fecha de vencimiento es limitada. Esta posibilidad dependerá de que se logre encontrar otro inversionista con el perfil que se requiere y que esté interesado en adquirir dicha inversión. El emisor ni su colocador pueden garantizar que se concrete esta posibilidad.

b) Riesgo de variación en el precio

Los rendimientos de los valores se ven afectados por diferentes variables de la economía y el comportamiento del mercado de valores, lo que incide directamente en el precio de los valores. Un aumento en los rendimientos de mercado representa una disminución en el precio de los valores y viceversa. Esta situación podría afectar el retorno esperado por el inversionista en caso de vender su posición a un tercero antes del vencimiento.

c) Riesgo por cambios en la legislación

La legislación que rige al momento de realizar la emisión está sujeta a variaciones por parte de las autoridades de turno y los cambios podrían afectar los rendimientos esperados por los inversionistas. Por ejemplo, si se impone un aumento en los impuestos que se pagan por dividendos, intereses y otros.

#### Riesgos del emisor

d) Riesgo de crédito o de no pago

Se refiere al riesgo que está ligado a la posibilidad de que la entidad emisora empiece a experimentar problemas en su solvencia, liquidez o la no ejecución de la opción de compra, por lo que no pueda hacer frente a sus obligaciones. El pago de las obligaciones está sujeto al giro de recursos por medio de los ingresos por la

venta de los terrenos por lo que la no ejecución de la opción de compra impediría al emisor a repagar esta emisión.

Adicionalmente, ni emisor ni el proyecto cuentan con un historial financiero u operativo que permita evaluar sus resultados ante cambios adversos en la economía o en la industria inmobiliaria a la que pertenece, por lo que estas situaciones podrían resultar en su incapacidad de pagar los intereses y principal en la fecha y condiciones pactadas con los acreedores y por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos.

e) Riesgo por la ocurrencia de siniestros

Se refiere al riesgo relacionado con siniestros tales como: erupción volcánica, inundación, aludes, rayos, terremotos, huracanes, tsunamis, incendios, conmoción civil, huelgas, vandalismo, accidentes con vehículos, caída de aviones y objetos desprendidos desde estos, explosiones, actos terroristas, entre otros.

La inversión se puede ver afectada por la pérdida parcial o total del inmueble o proyecto en desarrollo y por consiguiente, se reduciría su capacidad para generar flujos de ingresos, lo que se traduciría en la incapacidad del proyecto para hacer frente a sus obligaciones con sus acreedores y por tanto en la del emisor para con los inversionistas de los bonos

f) Riesgo de atrasos en la ejecución y culminación con éxito del proyecto

Se refiere al riesgo relacionado con los atrasos que se puedan presentar por causas imprevistas en las distintas etapas del desarrollo del proyecto. Estos atrasos pueden tener diverso origen, como por ejemplo: menor demanda, errores en los estudios o estimaciones de tiempo de culminación, inconvenientes o incumplimientos de proveedores y contratistas, escasez general de materiales, factores climáticos o naturales, contratiempos en la gestión de permisos, entre otros.

La inversión se puede ver afectada, porque los atrasos en la ejecutoria del proyecto repercuten directamente en su plazo de culminación y al no encontrarse finalizado se obstaculizarían los procesos de comercialización y venta proyectados originalmente, lo cual afecta los ingresos previstos para el proyecto y consecuentemente su capacidad de pago para con sus acreedores y por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos.

Asimismo, cabe señalar que ante un eventual atraso en la venta de la segunda fase del proyecto ocasionaría un atraso en el pago de bonos a los inversionistas.

g) Riesgo de liquidez para el avance del proyecto

Se refiere al riesgo asociado a que el proyecto enfrente problemas que le impidan obtener los recursos necesarios para atender la demanda de liquidez que requiere para continuar con el desarrollo y avance de obra en los tiempos programados.

La inversión se puede ver afectada si eventualmente el proyecto no puede obtener financiamiento bancario o proveniente de las emisiones, con lo que se atrasaría o se le imposibilitaría concluir con el proyecto de desarrollo, lo cual podría deteriorar

su capacidad de pago para con sus acreedores y por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos. Lo anterior, podría ocasionar prórrogas en el pago de los bonos a los inversionistas, y por consiguiente podría generar eventuales pérdidas a los inversionistas.

h) Riesgo por cambios en las estimaciones de los costos del proyecto

Se refiere al riesgo de que los costos proyectados para el desarrollo del proyecto se incrementen fuera de las holguras estimadas. Las situaciones inesperadas como los cambios abruptos en los precios de los materiales o la materialización de otras situaciones de riesgo a las que está expuesto el proyecto, como las comentadas en esta sección de riesgos, pueden alterar las proyecciones para el desarrollo del mismo.

La inversión se puede ver afectada si las medidas tomadas para los ajustes al presupuesto se traducen en pérdidas e incapacidad de pago para acreedores y por tanto del emisor con los inversionistas de los bonos.

Riesgos del entorno

i) Riesgo sistémico

Se refiere al riesgo que tiene origen en la situación económica de un país. Los cambios en variables como las tasas de interés del mercado, el régimen cambiario, el régimen tributario, límites de crédito y liquidez del sistema, tasa de inflación, entre otros, pueden generar eventos adversos que incidan en las distintas actividades económicas de ese país. Por ejemplo, una contracción en la liquidez del mercado financiero puede limitar los planes de expansión de las empresas y proyectos al ver reducidas sus opciones de financiamiento.

La inversión se puede ver deteriorada si estos eventos afectan: la demanda de nuevos desarrollos inmobiliarios; provocan la desocupación de los inmuebles terminados, entre otros, lo cual podría deteriorar la capacidad de pago del proyecto para honrar sus obligaciones y por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos.

j) Riesgo legal por cambios en la regulación y por procesos judiciales y administrativos  
Se refiere al riesgo relacionado con la posibilidad de que las autoridades realicen cambios en las regulaciones y leyes existentes en materia de permisos, reglas de inversión, impuestos, política de encaje legal, entre otros, así como a la posibilidad de que el proyecto o la sociedad administradora deba recurrir a procesos judiciales o administrativos para hacer valer los derechos del proyecto, bien deban hacer frente a las demandas interpuestas por un tercero.

La inversión se puede ver afectada si cambios en la regulación o leyes inciden negativamente en la operación prevista para el proyecto o la sociedad administradora y deban enfrentarse juicios que comprometan la continuidad de su operación. Por ejemplo, nuevas disposiciones en materia de permisos emitidas por las municipalidades podrían retrasar la construcción y posterior venta de un proyecto inmobiliario, impactando negativamente el desarrollo del proyecto, así como la capacidad de pago de las obligaciones contraídas con sus acreedores y

por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos.

k) Riesgo país

Se refiere al riesgo que está asociado a las condiciones políticas, económicas y sociales de un país. Las medidas internas que toma una nación, pueden implicar cambios de demanda, regulatorios, de seguridad y de otra naturaleza que inciden en las inversiones. Por ejemplo, decisiones de los gobiernos de turno que atenten contra la seguridad jurídica de las inversiones en activos de ese país.

La inversión se puede ver afectada si las condiciones de un país, en el que el proyecto mantiene inversiones, cambian negativamente dando origen a disminuciones o pérdidas que afectan su capacidad de pago para con sus acreedores y por tanto la del emisor con los inversionistas de los bonos.

Riesgo por conflicto de interés

La inversión se puede ver afectada si eventualmente la empresa emisora incumple las políticas establecidas para el manejo de estos conflictos y en una contratación u otra situación se afecten los rendimientos y/o el valor de las inversiones. En el eventual caso de que exista un conflicto de intereses, el mismo será revelado a los inversionistas quienes deberán asumir la administración del conflicto.

**Nota 17- Normas internacionales de información financiera emitidas**

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Norma internacional de información financiera NIIF 15, Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF 15), establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicas, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU., que:

- (a) eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad

espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- (a) Etapa 1: identificar el contrato (o contratos) con el cliente un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.
- (b) Etapa 2: identificar las obligaciones de desempeño en el contrato un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.
- (c) Etapa 3: determinar el precio de la transacción el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.
- (d) Etapa 4: asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.
- (e) Etapa 5: reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación

de desempeño satisfecha.

- (f) Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

Modificaciones a normas existentes

Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

(Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.

Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

El método de la participación en los estados financieros separados

(Modificaciones a la NIC 27)

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta. Sujeta a los requerimientos de esta norma, la entidad podría elegir contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, o de acuerdo con la NIIF 9, Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- (a) Al costo, o;
- (b) de acuerdo con la NIIF 9.; o
- (c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.



La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

Pérdida de control

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98 (b) (iii) y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

(Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Contabilización de adquisiciones de participaciones en Operaciones conjuntas

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3, Combinaciones de negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios. Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014, modificó el encabezamiento después del párrafo B33 y añadió párrafos.

Si una entidad aplica estas modificaciones pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberá interpretarse como una referencia a la NIC 39, Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Modificaciones a la NIIF 11 mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Beneficios a empleados

(Modificaciones a la NIC 19)

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho.

Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

#### **Nota 18- Aprobación de estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados por la Gerencia Financiera y autorizados para su emisión el 20 de julio de 2017.