

**Village Plaza S. A.**  
**VIPLASA**

Estados Financieros por el año  
terminado el 31 de diciembre del 2018  
e Informe de los Auditores Independientes

**VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 32

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
VIC	Valor inicial de concesión
VDC	Valor por derecho de concesión
VMC	Valor mensual de concesión

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Village Plaza S. A. VIPLASA:

### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Village Plaza S. A. VIPLASA que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el 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, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo de "Fundamentos de la opinión calificada", los referidos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Village Plaza S. A. VIPLASA al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB.

### **Fundamentos de la opinión calificada**

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de préstamos incluye US\$7,4 millones sobre los cuales no se ha realizado la medición del costo amortizado utilizando tasas de mercado tal como lo requiere la NIIF 9. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Village Plaza S. A. VIPLASA, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de Independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

## **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de Información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este Informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye la referida información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar esto asunto a los Accionistas de la Compañía.

### **Otro asunto**

Los estados financieros adjuntos de Village Plaza S. A. VIPLASA correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión con salvedad sobre los referidos estados financieros en marzo 27 del 2018.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía y los Accionistas por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

Los Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si,

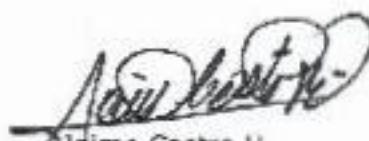
individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Deloitte & Touche*

Guayaquil, Febrero 28, 2019  
SC-RNAE 019

  
Jaime Castro H.  
Socio  
Registro # 0.7503

**VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
		(en U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	5	704,790	1,504,759
Cuentas por cobrar	6	84,503	144,682
Impuestos	11	526,322	475,567
Otros	7	73,736	8,736
Total activos corrientes		<u>1,389,351</u>	<u>2,133,744</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	8	23,023,373	20,136,254
Maquinarias, equipos y muebles	9	721,985	564,757
Total activos no corrientes		<u>23,745,358</u>	<u>20,701,011</u>
<hr/>			
<b>TOTAL</b>		<b>25,134,709</b>	<b><u>22,834,755</u></b>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/18</b>	<b>31/12/17</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	10	1,858,729	1,871,507
Préstamos	17	1,150,000	1,744,134
Impuestos	11	17,000	16,705
Ingresos diferidos	12	515,824	502,897
Depósitos en garantía		<u>136,792</u>	<u>152,754</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,678,345</u>	<u>4,287,997</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	17	8,409,092	7,526,777
Ingresos diferidos	12	9,793,506	7,769,057
Dividendos por pagar	13	<u>555,712</u>	<u>555,712</u>
Total pasivos no corrientes		<u>18,758,310</u>	<u>15,851,546</u>
Total pasivos		<b>22,436,655</b>	<b>20,139,543</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	14	1,000,000	1,000,000
Reserva legal		225,093	189,405
Reserva facultativa		1,470,119	1,148,927
Resultados acumulados		<u>2,842</u>	<u>356,880</u>
Total patrimonio		<b>2,698,054</b>	<b>2,695,212</b>
<b>TOTAL</b>		<b>25,134,709</b>	<b>22,834,755</b>



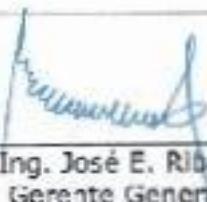
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

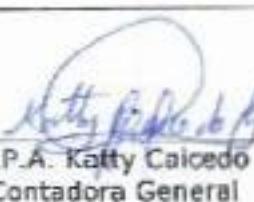
**VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Notas	31/12/18	31/12/17
		(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>			
Valor mensual de concesión		1,776,748	1,745,166
Valor inicial de concesión		280,851	568,675
Valores por derecho de concesión		178,441	77,538
Valores porcentuales de concesión		<u>8,154</u>	<u>54,532</u>
Total		<u>2,244,204</u>	<u>2,445,911</u>
<b>GASTOS:</b>			
Generales y administrativos	15	(1,765,517)	(1,548,191)
Ventas	15	(152,497)	(145,216)
Otros ingresos, netos		82,830	16,046
Financieros, neto		<u>(298,243)</u>	<u>(295,506)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		110,777	473,044
Menos impuesto a la renta	11	(107,935)	(116,164)
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>			
		<u>2,842</u>	<u>356,880</u>

Ver notas a los estados financieros

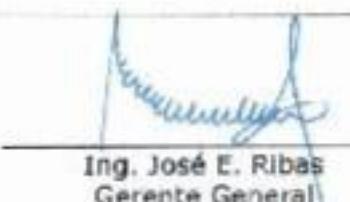
  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General

  
C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

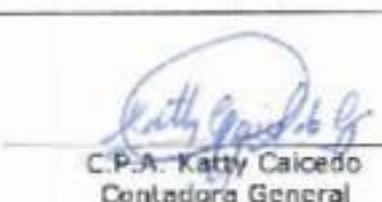
**VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital social</u>	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Enero 1, 2017	1,000,000	170,512	978,896	188,924	2,338,332
Apropiación Utilidad		18,893	170,031	(188,924) 356,880	<u>356,880</u>
Diciembre 31, 2017	1,000,000	189,405	1,148,927	356,880	2,695,212
Apropiación Utilidad		35,688	321,192	(356,880) 2,842	<u>2,842</u>
Diciembre 31, 2018	1,000,000	225,093	1,470,119	2,842	2,698,054

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas  
Gerente General

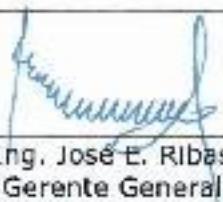
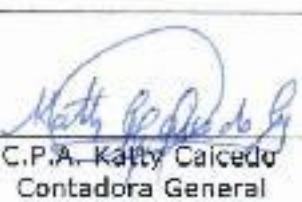


C.P.A. Katty Caicedo  
Contadora General

**VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	4,289,092	2,495,013
Pagos a proveedores y empleados	(1,039,278)	738,008
Intereses pagados		(295,506)
Impuesto a la renta:		
Pagos	(107,935)	(337,175)
Devoluciones	<u>49,602</u>	
Efectivo neto de actividades de operación	<u>3,191,481</u>	<u>2,600,340</u>
<b>ACTIVIDADES EN INVERSTÓN:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(3,968,177)	
Adquisición de propiedades y equipo	<u>(23,373)</u>	<u>(1,338,362)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,991,450)</u>	<u>(1,338,362)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Disminución (incremento) neto en efectivo y bancos	(799,969)	1,261,978
Saldos al comienzo del año	<u>1,504,759</u>	<u>242,781</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>704,790</u>	<u>1,504,759</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José E. Ribas  
Gerente General  
C.P.A. Katty Calcedo  
Contadora General

## **VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. OPERACIONES**

Village Plaza S.A. VIPLASA (la "Compañía"), fue constituida en la ciudad de Guayaquil en julio del 2007 y su actividad principal es la concesión de los locales del Centro Comercial "Village Plaza", el cual fue aperturado en abril del 2010. La Compañía es una subsidiaria de Inversión y desarrollo INVEDE S.A., quien es su principal accionista y ésta, a su vez forma parte de la Corporación Favorita C.A.

Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 18.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene suscritos contratos de concesión por un total de 18,341 metros cuadrados, en plazos que van de 1 a 10 años, exceptuando las concesiones con Corporación Favorita C.A. y Comohogar S.A., con quienes se mantiene contratos vigentes de 40 y 32 años, respectivamente, ver nota 18.

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

#### **2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS**

##### ***2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual***

Durante el año en curso, la Administración de la Compañía ha analizado la aplicación de las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

##### ***Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros***

En el año en curso, la compañía analizó los impactos por aplicación de NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Resultado del análisis se obtuvo que la práctica anterior no difiere de la práctica actual.

Los principales cambios de la NIIF incluyen lo siguiente:

Requerimientos de deterioro para activos financieros y,

- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

## Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

### **Clasificación y medición**

Los instrumentos financieros de la Compañía incluyen principalmente efectivo y bancos, cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar comerciales, tal como se describe en nota 14 a los estados financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva de acuerdo con NIIF 9.

### **Deterioro**

Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar por arrendamientos financieros y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIIF 9.

En el contexto general de la aplicación de esta modificación, la Administración prevé que el modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y que, eventualmente, se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos cuando se identifiquen situaciones que indiquen la necesidad de su aplicación.

La Administración de la Compañía ha realizado un análisis detallado de los efectos de la aplicación de la NIIF 9 sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, considera que, debido al giro de negocio, las cuentas por cobrar comerciales tienen un riesgo bajo de deterioro debido a la rápida rotación, lo cual se ve reflejado en el saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018, que tienen una antigüedad menor a 30 días, por lo tanto, en caso de existir deterioro sobre este saldo de cuentas, su impacto no sería material sobre los estados financieros.

#### ***Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes***

La Compañía ha evaluado el impacto de la aplicación de la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la Compañía se describen a continuación.

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazó los lineamientos de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de control de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de desempeño del contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

Tal como se explica en la nota 1 a los estados financieros, la Compañía reconoce ingresos principalmente por la concesión de los locales del Centro Comercial "Village Plaza". Con base en el análisis realizado por la Administración de la Compañía, se obtuvo que la práctica anterior no difiere de la práctica actual, por lo tanto, el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

**2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien <u>en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por un valor equivalente al 22% del valor mensual de concesión (VMC) que Village Plaza S.A. anualmente cobra a los concesionarios, no pudiendo ser este menor a US\$200,000, por lo que, de arrojar el cálculo un valor menor, deberá pagarse el último valor citado. La NIC 17 no requiere el reconocimiento del derecho de uso de un activo o pasivo por los pagos futuros de estos contratos de arrendamiento; en su lugar, cierta información es revelada como compromisos de arrendamiento operativo en la nota 18. Una evaluación preliminar indica que estos compromisos se ajustan a la definición de un arrendamiento según la NIIF 16, y por lo tanto la Compañía reconocerá un activo por el derecho de uso y un pasivo correspondiente con respecto a estos arrendamientos a menos que estos contratos califiquen como arrendamientos de valor bajo o de corto plazo en la aplicación de NIIF 16. El nuevo requisito de reconocer un activo por el derecho de uso y un pasivo de la obligación correspondiente se espera que tenga un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, la Administración está evaluando su impacto por lo cual no es posible proporcionar una estimación razonable del efecto financiero hasta que la Administración complete la revisión.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene contrato de arrendamiento y ha registrado en resultados un valor de US\$390,885.

#### **CI NIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### **3. POLÍTICAS CONTABLES SI GNI FINICATIVAS**

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- 3.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

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

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

- 3.3 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

#### **3.4 Propiedades y equipos**

- 3.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

- 3.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Despues del reconocimiento inicial, la propiedad y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

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

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

- 3.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

### **3.5 Propiedades de inversión**

- 3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

- 3.5.2 Método posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

A continuación, se presentan las principales partidas de la propiedad de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
-------------	----------------------------

Edificios	40
-----------	----

- 3.5.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 3.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

- 3.7 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

- 3.8 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

- 3.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- 3.9.1 Valores Iniciales de Concesión (VIC) y Valores de Derecho de Concesión (VDC)** - Representan el valor pactado por concesión de local comercial, se reconocen inicialmente en el pasivo dentro del rubro de

Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultado de manera decreciente durante el plazo de contrato de concesión conforme se haya financiado el VIC o VDC.

**3.9.2 Valor Mensual de Concesión** - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Valor Mensual de Concesión (VMC), los cuales son determinados con base en los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

**3.9.3 Valor Porcentual de Concesión** - Representa el valor facturado anualmente al concesionado por concepto de Valor Porcentual de Concesión (VPC), según cálculo establecido en el contrato de concesión. Este valor es reconocido como ingreso en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos.

**3.10 Gastos** - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**3.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3.12 Instrumentos financieros** - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una compañía y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

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

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

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

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

**3.12.1 Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

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

**3.12.2 Préstamos y cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación en algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

#### 5. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Efectivo	80,443	23,628
Bancos	<u>624.347</u>	<u>1.481.131</u>
Total	<u>704,790</u>	<u>1.504,759</u>

Al 31 de diciembre del 2018, bancos representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Comerciales		
Clientes	13,695	37,169
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1,992)</u>	<u>(1,431)</u>
Subtotal	11,703	35,738
Anticipo a proveedores		108,165
Otros	<u>72,800</u>	<u>779</u>
Total	<u>84,503</u>	<u>144,682</u>

Al 31 de diciembre del 2018, Otros corresponde a saldo por cobrar a Seruvi S.A. por reembolso de gastos por publicidad.

La antigüedad de los saldos clientes es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Corriente:	5,224	17,447
<u>Vencido (en días)</u>		
31 – 60	2,838	6,580
61 – 90	2,433	5,690
91 a 360 días	1,769	6,021
Más de 360 días	<u>1,431</u>	<u>1,431</u>
Total	<u>13,695</u>	<u>37,169</u>

## 7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a publicidad pagada por adelantado por US\$65,000.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	28,072,579	24,432,709
Depreciación acumulada	<u>(5,049,206)</u>	<u>(4,296,455)</u>
Total	<u>23,023,373</u>	<u>20,136,254</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	880,000	880,000
Edificio	22,143,373	17,913,213
Obras en curso	<u>                </u>	<u>1,343,041</u>
Total	<u>23,023,373</u>	<u>20,136,254</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	Obras en curso	<u>Total</u>
<b><u>Costo</u></b>				
Enero 1, 2017	880,000	22,209,668	5,968	23,095,636
Adquisiciones	_____	_____	<u>1,337,073</u>	<u>1,337,073</u>
Diciembre 31, 2017	880,000	22,209,668	1,343,041	24,432,709
Adquisiciones (1)		767,330	3,200,847	3,968,177
Activaciones		4,215,581	(4,215,581)	
Transferencia a maquinarias y equipo	_____	_____	(328,307)	(328,307)
Diciembre 31, 2018	<u>880,000</u>	<u>27,192,579</u>	_____	<u>28,072,579</u>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>				
Enero 1, 2017		(3,737,414)		(3,737,414)
Gatos por depreciación		<u>(559,041)</u>		<u>(658,992)</u>
Diciembre 31, 2017		(4,296,455)		(4,296,455)
Gatos por depreciación		<u>(752,751)</u>		<u>(752,751)</u>
Diciembre 31, 2018		<u>(5,049,206)</u>		<u>(5,049,206)</u>

- (1) Durante el año 2018, adquisiciones incluye principalmente adecuaciones para salas de cine para el cliente Cinemark y adecuaciones en locales de planta alta y baja para Sukasa.

**Valor razonable de propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$41 millones, aproximadamente, valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

## **9. MAQUINARIAS, EQUIPOS Y MUEBLES**

Los movimientos de la propiedad y los equipos fueron como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	2,066,033	1,714,453
Depreciación acumulada	(1,344,048)	(1,149,696)
Total	<u>721,985</u>	<u>564,757</u>

*Clasificación:*

Maquinarias y Equipos	437,130	227,745
Equipos de comunicación	7,150	12,615
Equipos de oficina y otros	246,776	277,108
Muebles y enseres	30,929	46,264
Equipos de computación	_____	1,025
Total	<u>721,985</u>	<u>564,757</u>

## **ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de la propiedad y los equipos fueron como sigue:

	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Equipos de oficina y otros ... (en U.S. dólares) ...</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<b><u>Costo</u></b>						
Enero 1, 2017	962,135	54,654	535,850	152,313	8,213	1,713,165
Adquisiciones	_____	_____	_____	<u>1288</u>	_____	<u>1,288</u>
Diciembre 31, 2017	962,135	54,654	535,850	153,601	8,213	1,714,453
Adquisiciones			23,273			23,273
Transferencia desde propiedades de inversión	<u>328.307</u>	_____	_____	_____	_____	<u>328.307</u>
Diciembre 31, 2018	<u>1,290,442</u>	<u>54,654</u>	<u>559,123</u>	<u>153,601</u>	<u>8,213</u>	<u>2,066,033</u>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>						
Enero 1, 2017	(638,177)	(36,575)	(205,156)	(92,095)	(5,282)	(977,285)
Gastos de depreciación	<u>(96,213)</u>	<u>(5,464)</u>	<u>(53,586)</u>	<u>(15,242)</u>	<u>(1,906)</u>	<u>(172,411)</u>
Diciembre 31, 2017	(734,390)	(42,039)	(258,742)	(107,337)	(7,188)	(1,149,696)
Gastos de depreciación	<u>(118,922)</u>	<u>(5,465)</u>	<u>(53,605)</u>	<u>(15,335)</u>	<u>(1,025)</u>	<u>(194,352)</u>
Diciembre 31, 2018	<u>(853,312)</u>	<u>(47,504)</u>	<u>(312,347)</u>	<u>(122,672)</u>	<u>(8,213)</u>	<u>(1,344,048)</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<b>Corriente:</b>		
Proveedores	538,464	435,741
Compañías relacionadas, nota 17	631,365	1,429,840
Obras por liquidar	688,845	3,538
Otras cuentas por pagar	<u>55</u>	<u>2,388</u>
Total	<u>1,858,729</u>	<u>1,871,507</u>

Al 31 de diciembre 2018, proveedores representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 60 días y no generan intereses.

## 11. IMPUESTOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta – crédito tributario	229,349	270,612
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	<u>296,973</u>	<u>204,955</u>
Total	<u>526,322</u>	<u>475,567</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	1,840	3,184
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	<u>15,160</u>	<u>13,521</u>
Total	<u>17,000</u>	<u>16,705</u>

**Conciliación tributaria-contable de impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	110,777	473,044
Gastos no deducibles	<u>68,858</u>	<u>54,976</u>
Utilidad gravable	<u>179,635</u>	<u>528,020</u>
Impuesto a la renta causado 25% (1)	25,252	116,164
Impuesto a la renta causado 28% (1)	<u>22,015</u>	
Total	<u>47,267</u>	<u>116,164</u>
Anticipo calculado y reconocido en resultados (2)	<u>107,935</u>	<u>102,215</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2018, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$47,267; sin embargo, registró en resultados US\$107,935 correspondiente al anticipo de impuesto a la renta calculado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

#### ***Movimiento de crédito tributario - Impuesto a la renta***

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	270,612	49,602
Devolución SRI	(49,602)	
Pagos de anticipo	(107,935)	
Retenciones en la fuente	<u>116,274</u>	<u>221,010</u>
Saldos al fin del año	<u>229,349</u>	<u>270,612</u>

#### ***Aspectos tributarios***

En diciembre 29 del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

#### ***Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera***

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueron utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal**

En agosto 21 del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
  - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
  - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
  - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
  - Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

#### ***Impuesto a la renta***

##### ***Ingresos***

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.*

#### *Tarifa*

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

#### *Utilidad en la enajenación de acciones*

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

#### *Anticipo de Impuesto a la Renta*

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

#### *Impuesto al Valor Agregado*

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

#### *Impuesto a la Salida de Divisas*

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

### **Precios de Transferencia**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliada y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.

El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación

## **12. INGRESOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2018, representa el Valor Inicial de Concesión (VIC) y Valor de Derecho de Concesión (VDC) de 77 concesionarios, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u><i>Valor inicial de concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor Mensual de Concesión (VMC)</i></u>		
Corriente	515,824	502,897
No corriente	<u>9,793,506</u>	<u>7,769,057</u>
Total	<u>10,309,330</u>	<u>8,271,954</u>

Los saldos de ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

<u>Años</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019	532,893	
2020	437,053	398,873
2021	384,553	355,111
2022 en adelante	<u>8,971,900</u>	<u>6,482,180</u>
Total	<u>9,793,506</u>	<u>7,769,057</u>

Durante el año, la Compañía ha dado de baja ingresos diferidos por desistimientos de concesionarios por US\$5,036 y ha registrado ingresos diferidos por la inclusión de 4 nuevos concesionarios y renovación de 3 concesionarios por un total de US\$34,783 y US\$13,416, respectivamente.

## **13. DIVIDENDOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a dividendos pendientes de pago de los años 2010 por US\$88,752, 2011 por US\$66,427, 2012 por US\$152,084 y 2014 por US\$248,449.

## 14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**14.1 Categoría de instrumentos financieros** – A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo</i>		
Efectivo y bancos, nota 5	704,790	1,504,759
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado</i>		
Cuentas por cobrar, nota 6	<u>84,503</u>	<u>144,682</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</i>		
Cuentas por pagar, nota 10	1,858,729	1,871,507
Préstamos, nota 17	<u>9,559,092</u>	<u>9,270,911</u>

El valor en libros de efectivo y bancos, cuentas por cobrar y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**14.2 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**14.2.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>	
	Calificación (1)		
<i>Entidad financiera</i>			
Produbanco S. A.	AAA-	AAA-	
Banco de Austro	AA-	AA-	
Banco de Guayaquil	AAA-	AAA-	

**(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos.**

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente sobre la misma y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el año 2018, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$2,2 millones y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$11,703 considerando una estimación de incobrabilidad de US\$1,992.

**14.2.2 Riesgo de mercado** - El riesgo de mercado incluye varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Village Plaza es un centro comercial con 8 años en el mercado. La Administración hace un monitoreo constante de la participación de Village Plaza en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

**14.2.3 Riesgo de liquidez** - La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez, la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación, se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mayor de 1 año</u>
<b><u>2018</u></b>		
Cuentas por pagar, nota 10	1,858,729	
Préstamos, nota 17	1,150,000	8,409,092
<b><u>2017</u></b>		
Cuentas por pagar, nota 10	1,871,507	
Préstamos, nota 17	1,744,134	7,526,777

**14.2.4 Riesgo de capital** – Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida para el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Cuentas por pagar	11,417,821	11,142,418
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(704,790)</u>	<u>(1,504,759)</u>
Deuda neta	10,713,031	9,637,659
Total patrimonio	2,698,054	2,695,212
Capital total	13,411,085	12,332,871
Ratio de apalancamiento	80%	78%

## 15. PATRIMONIO

**15.1 Capital social** – El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 consiste en 1,000,000 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2018 y 2017</u>	
	Número de acciones	%
<b><u>Accionista</u></b>		
Inversión y desarrollo Invede S. A.	800,000	80%
Vudse Investment S. A.	<u>200,000</u>	20%
	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

**15.2 Dividendos declarados** – La Junta General de Accionistas en marzo 29 del 2018, decidió no repartir dividendos y que el valor de US\$356,880 que resulte como utilidad del 2017 se destine como Reserva Legal y Reserva Facultativa.

## 16. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Gastos generales y administrativos	1,765,517	1,548,191
Gastos de venta	<u>152,497</u>	<u>145,216</u>
Total	<u>1,918,014</u>	<u>1,693,407</u>

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Año terminado <u>31/12/18</u>	31/12/17
Depreciaciones	947,103	731,452
Alquiler de terrenos	390,885	383,937
Honorarios	172,317	141,933
Promoción y publicidad	152,497	145,216
Impuestos	100,191	125,871
Recuperación de gastos	65,194	4,822
Mantenimiento	39,798	93,096
Seguros	27,927	34,782
Otros gastos	<u>22,102</u>	<u>32,298</u>
Total	<u>1.918.014</u>	<u>1.693.407</u>

## 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>Relación</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<b><u>Préstamos (1)</u></b>			
Inversión y desarrollo Invede S. A.	Accionista		
Corriente		1,150,000	1,744,134
No corriente		8,409,092	7,526,777
<b><u>Cuentas por pagar corriente</u></b>			
Corporación Favorita C. A.	Grupo Favorita	631,365	966,375
Bebelandia S. A.	Grupo Favorita		463,465
<b><u>Dividendos por pagar</u></b>			
Inversión y desarrollo invede S. A.	Accionista	444,570	444,570
Vudse Investment S.A.	Accionista	111,142	111,142
<b><u>Ingresos diferidos</u></b>			
Corporación favorita C. A.	Grupo Favorita	5,271,623	5,439,906
<b><u>Transacciones</u></b>			
<b><u>Ingresos</u></b>			
Corporación favorita C. A.	Grupo Favorita	168,283	1,203,660
<b><u>Gastos financieros</u></b>			
Inversión y desarrollo invede S. A.	Accionista	294,062	293,257

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo incluye US\$7,4 millones de capital y US\$2,2 millones de intereses por préstamo recibido de esta compañía relacionada y que fue utilizado para financiar capital de trabajo. En octubre del 2018, se suscribió un nuevo acuerdo de refinanciación, el cual contempla un período de vigencia hasta el año 2020 con pagos anuales de capital e intereses a una tasa del 3.93% anual.

## 18. CONTRATOS RELACIONADOS

**Contrato de concesión comercial** - A partir de junio del 2008, la Compañía inicia sus operaciones comerciales concesionando los locales ubicados en el Centro Comercial "Village Plaza", el cual fue aperturado en abril del 2010. Durante el primer año de inicio de operaciones se cobró un valor inicial de concesión (VIC); y, además, se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cancelarse una vez que el local comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en cada contrato con los concesionarios.

Al 31 de diciembre del 2018, se encuentran vigentes contratos de concesión para 77 locales comerciales, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos suscritos en dichos contratos.

Durante el año 2018, la Compañía suscribió renovaciones y nuevos contratos de concesión comercial con 2 y 7 concesionarios, respectivamente, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión (VDC) por US\$34,783 y US\$13,416, respectivamente.

**Contrato de administración del centro comercial** - En diciembre 15 del 2013, Village Plaza S. A. VIPLASA renovó el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta 1 febrero del 2019. Durante la vigencia del contrato, Seruvi S.A. recibe a título de retribución todos los valores dinerarios y en especie que reciba directamente de todos los contratos de concesión comercial que celebre, así como de todos los auspicios, las principales actividades que debe cumplir son las siguientes:

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

Adicionalmente, deberá por su cuenta, riesgo y costo, adquirir los equipos y materiales que utilice y sean necesarios para llevar a cabo la administración del centro comercial, así como asumir el pago de todos los servicios que se requieran para mantener en óptimas condiciones de conservación el centro comercial.

Se procederá a cancelar mensualmente por efecto de honorarios a Seruvi S.A. el valor de US\$5,000 más el impuesto al valor agregado.

**Contrato de arrendamiento** - En diciembre 19 del 2008, Village Plaza S.A. VIPLASA en calidad de arrendataria y Gliss S.A. en calidad de arrendadora, suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble de una superficie de 10,363 metros cuadrados, ubicado en el cantón Samborondón, con el propósito de edificar el Centro Comercial denominado "Village Plaza".

El plazo de vigencia del presente contrato es de 40 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial "Village Plaza".

El importe a pagar por el arrendamiento será equivalente al 22% del valor mensual de concesión (VMC) que Village Plaza S.A. anualmente cobra a los concesionarios, no pudiendo ser menor a US\$200,000, por lo que, de arrojar el cálculo un valor menor, deberá pagarse el último valor citado, de tal manera que Gliss S.A. perciba siempre como pensión anual de arrendamiento un valor no menor a US\$200,000. La pensión del arrendamiento se paga de forma anual hasta el 15 de febrero de cada año. Para el cálculo se excluye el valor inicial de concesión (VIC), valor por derecho de concesión (VDC) y el valor mensual de concesión (VMC) de Corporación Favorita C.A. y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), al 31 de diciembre del 2018 se cargó a resultados por este concepto un valor de US\$390,885.

#### **19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 28 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración en febrero 28 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---