

Village Plaza S. A. VIPLASA

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2019
e Informe de los Auditores Independientes*

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
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 – 29

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
VDA	Valor por derecho de arrendamiento
VMC	Valor mensual de concesión
VMA	Valor mensual de arrendamiento
VPC	Valor porcentual de concesión
FVR	Valor razonable con cambios en resultados
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral

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 ("La Compañía") que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 adjuntos presentan razonablemente la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad 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 2019, el saldo de préstamos incluye US\$6.9 millones sobre los cuales no se ha realizado la medición del costo amortizado 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 Auditoría - 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 la Compañía, 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 este asunto a la Administración y a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y los Accionistas de la Compañía 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.

La Administración y 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 éste 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 la Junta de Accionistas 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, marzo 6, 2020
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.

Jaime Castro H.
Socio
Registro# 0.7503

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u> (en U.S. dólares)	<u>31/12/18</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	5	197,221	704,790
Cuentas por cobrar		21,591	84,503
Impuestos	9	375,246	526,322
Otros		<u>41,236</u>	<u>73,736</u>
Total activos corrientes		<u>635,294</u>	<u>1,389,351</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Maquinarias, equipos y muebles	6	520,422	721,985
Propiedades de inversión	7	21,949,400	23,023,373
Activo por derecho de uso	8	<u>1,564,263</u>	
Total activos no corrientes		<u>24,034,085</u>	<u>23,745,358</u>
TOTAL		<u>24,669,379</u>	<u>25,134,709</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José E. Ribas
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/19****31/12/18****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar	9	207,774	1,858,729
Préstamos	17	2,250,000	1,150,000
Impuestos	10	1,706	17,000
Pasivos del contrato	11	546,549	515,824
Depósitos en garantía		80,318	136,792
Pasivos por arrendamiento	13	234,062	
Total pasivos corrientes		<u>3,320,409</u>	<u>3,678,345</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	17	6,896,107	8,409,092
Pasivos del contrato	11	9,556,801	9,793,506
Dividendos por pagar	12	555,712	555,712
Pasivos por arrendamiento	13	1,615,832	
Total pasivos no corrientes		<u>18,624,452</u>	<u>18,758,310</u>

Total pasivos 21,944,861 22,436,655

PATRIMONIO:

15

Capital social	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	225,378	225,093
Reserva facultativa	1,472,676	1,470,119
Resultados acumulados	<u>26,464</u>	<u>2,842</u>

Total patrimonio 2,724,518 2,698,054

TOTAL 24,669,379 25,134,709


C.P.A. Katty Cajcedo
Contadora General

VILLAGE PLAZA S. A. VIPLASA

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Valor mensual de concesión / Valor mensual de arrendamiento		2,110,490	1,776,748
Valor inicial de concesión / Valor por derecho de concesión / Valor por derecho de arrendamiento		547,590	459,302
Valor porcentual de concesión		<u>26,664</u>	<u>8,154</u>
Total		<u>2,684,744</u>	<u>2,244,204</u>
GASTOS:			
Generales y administrativos	16	(1,948,846)	(1,765,517)
Ventas	16	(183,172)	(152,497)
Financieros, neto		(529,149)	(298,243)
Otros ingresos		<u>16,536</u>	<u>82,830</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		40,113	110,777
Menos impuesto a la renta	10	<u>(13,649)</u>	<u>(107,935)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO			
		<u>26,464</u>	<u>2,842</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 2019**

	Capital social	Reserva legal ... (en U.S. dólares) ...	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Enero 1, 2018	1,000,000	189,405	1,148,927	356,880	2,695,212
Apropiación Utilidad del año	—	35,688	321,192	(356,880) 2,842	2,842
Diciembre 31, 2018	1,000,000	225,093	1,470,119	2,842	2,698,054
Apropiación, nota 15.2 Utilidad del año	—	285	2,557	(2,842) 26,464	26,464
Diciembre 31, 2019	1,000,000	225,378	1,472,676	26,464	2,724,518

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 2019**

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	2,402,967	4,289,092
Pagos a proveedores	(2,290,290)	(1,039,278)
Intereses pagados	(240,455)	
Impuesto a la renta:		
Pagos	(173,547)	(107,935)
Devoluciones	<u>229,349</u>	<u>49,602</u>
Flujos de efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(71,976)</u>	<u>3,191,481</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES EN INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión		(3,968,177)
Adquisición de propiedades y equipo	<u>(8,059)</u>	<u>(23,273)</u>
Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(8,059)</u>	<u>(3,991,450)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES EN FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos a relacionadas	<u>(427,534)</u>	
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución neta en efectivo y bancos	(507,569)	(799,969)
Saldo al comienzo del año	<u>704,790</u>	<u>1,504,759</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>197,221</u>	<u>704,790</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 2019

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 controladora inmediata de la Compañía es Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. y la controladora final es Corporación Favorita C.A., ambas constituidas en Ecuador.

Las operaciones de mantenimiento y publicidad son realizadas por Seruvi S. A., de acuerdo con contrato celebrado con ésta última, nota 16.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene suscritos 77 contratos de concesión y arrendamiento por un total de 18,469 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 16.

En marzo 13 de 2019, el Código de Comercio fue actualizado y entre sus principales cambios incluye la regulación de la figura del contrato de arrendamiento de locales comerciales, sin excluir la figura de concesión mercantil del local. Para efecto en las operaciones del centro comercial, los contratos suscritos a partir de la fecha mencionada serán denominados "Contrato de arrendamiento de local"; y aquellos contratos suscritos con anterioridad conservará su denominación "Contrato de concesión comercial".

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 Norma Internacional de Información Financiera nueva que es mandatoriamente efectivas en el año actual

Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador

permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación:

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado que:

- Requiere que la Compañía reconozca el efecto acumulativo de aplicar inicialmente la NIIF 16 como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas en la fecha de la aplicación inicial.
- No permite el reestablecimiento de información comparativa, misma que se sigue presentando de acuerdo a la NIC 17 y la CINIIF 4.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a la NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos suscritos o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de "riesgos y beneficios" de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

La Compañía aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos suscritos o modificados en o partir del 1 de enero de 2019. Para la adopción inicial de NIIF 16, la Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Compañía.

(b) Impacto en la contabilidad del arrendatario

(i). Arrendamientos operativos anteriores.

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos, la Compañía:

- a) Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros, con el activo por derecho de uso ajustado por el valor de cualquier pago de arrendamiento prepago o acumulado de acuerdo con la NIIF 16: C8 (b) (ii).

- b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultado;
- c) Separa el valor total de efectivo pagado a capital (presentada dentro de las actividades de financiamiento) y a interés (presentado dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, anteriormente bajo NIC 17 se generaba el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

La Compañía ha utilizado las siguientes soluciones prácticas al aplicar el enfoque retrospectivo modificado, a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17:

- La Compañía ha aplicado una tasa de descuento única para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares.
- La Compañía ha ajustado el activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial por el importe de la provisión para arrendamientos onerosos reconocidos según la NIC 37 en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial, como alternativa a realizar una revisión del deterioro del valor.
- La Compañía ha excluido los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso, en la fecha de aplicación inicial.

(ii). Arrendamientos financieros pasivos.

Para los arrendamientos que se clasificaron como arrendamientos financieros bajo NIC 17, el importe en libros de los activos arrendados y obligaciones bajo arrendamientos financieros medidos aplicando la NIC 17 inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial es reclasificado a activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento respectivamente sin ningún ajuste, excepto en los casos en que la Compañía ha elegido aplicar la exención de reconocimiento por arrendamientos de bajo valor.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se contabilizan aplicando la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

(c) Impacto en la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no mantiene contratos como arrendador.

(d) Impacto financiero en la aplicación inicial de la NIIF 16

La tasa incremental por préstamos del arrendatario aplicada a los pasivos por arrendamientos reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019 es del 14.48%.

La Compañía ha reconocido un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento por US\$1.6 millones en la transición a la NIIF 16.

2.2 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado la siguiente Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de material	Enero 1, 2020

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 Definición de material

Las enmiendas tienen por objeto facilitar la comprensión de la definición de material en la NIC 1 y no pretenden alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas Internacionales de Información Financiera. El concepto de "ensombrecimiento" de la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de material en la NIC 8 se ha sustituido por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o el término "material" para garantizar la coherencia.

Esta interpretación se aplica prospectivamente para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2020, y se permite la aplicación anterior.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta modificación no tendría un impacto en los estados financieros.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 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.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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.

3.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

3.5 Maquinarias, equipos y muebles

3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de maquinarias, equipos y muebles se miden inicialmente por su costo. El costo de las maquinarias, equipos y muebles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

3.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las maquinarias, equipos y muebles son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

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

3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de las maquinarias, equipos y muebles se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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 las maquinarias, equipos y muebles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</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

3.5.4 Retiro o venta de las maquinarias, equipos y muebles - Una partida de maquinarias, equipos y muebles se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6 Propiedades de inversión

3.6.1 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 para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

3.6.2 Método posterior al reconocimiento: modelo del costo - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

3.6.3 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 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>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	40

3.6.4 Retiro o venta de las propiedades - 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.

3.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. 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 valor (de haber alguna).

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.8 Impuesto a la renta 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 impositivos 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.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura

salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

3.9 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 desprenderse 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.

3.10 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.

3.10.1 Valores Iniciales de Concesión (VIC), Valores de Derecho de Concesión (VDC) y Valores de Derecho de Arrendamiento (VDA) - Representan el valor pactado por concesión y arrendamiento de local comercial, se reconocen inicialmente en el pasivo dentro del rubro de pasivos del contrato y, posteriormente, se reconocen en resultado integral de manera decreciente durante el plazo de contrato de arrendamiento conforme se haya financiado el VIC, VDC o VDA.

3.10.2 Valor Mensual de Concesión (VMC) y Valor Mensual de Arrendamiento (VMA) - Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios y arrendatarios por concepto de Valor Mensual de Concesión y Valor Mensual de Arrendamiento, los cuales son determinados con base en los metros cuadrados concesionados y arrendados 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 y arrendamiento suscritos con los clientes.

3.10.3 Valor Porcentual de Concesión - Representa el valor facturado anualmente al concesionario 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.

3.11 Gastos - Se registran al costo histórico y 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.

3.12 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.

3.13 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 periodo 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 sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

3.13.1 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.

3.13.2 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 Compañía, 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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Efectivo	26,175	80,443
Bancos	<u>171,046</u>	<u>624,347</u>
Total	<u>197,221</u>	<u>704,790</u>

Al 31 de diciembre del 2019, bancos representan saldos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

6. MAQUINARIAS, EQUIPOS Y MUEBLES

Los movimientos de las maquinarias, equipos y muebles fueron como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	2,067,490	2,066,033
Depreciación acumulada	<u>(1,547,068)</u>	<u>(1,344,048)</u>
Total	<u>520,422</u>	<u>721,985</u>
<i><u>Clasificación:</u></i>		
Maquinarias y Equipos	311,730	437,130
Equipos de oficina y otros	191,311	246,776
Muebles y enseres	15,696	30,929
Equipos de comunicación	<u>1,685</u>	<u>7,150</u>
Total	<u>520,422</u>	<u>721,985</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de las maquinarias, equipos y muebles fueron como sigue:

	Maquinarias y <u>equipos</u>	Equipos de <u>comunicación</u>	Equipos de <u>oficina y otros</u> ... (en U.S. dólares) ...	Muebles y <u>enseres</u>	Equipos de <u>computación</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>						
Enero 1, 2018	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	1,290,442	54,654	559,123	153,601	8,213	2,066,033
Adquisiciones	8,059					8,059
Bajas por siniestro	<u>(6,602)</u>	_____	_____	_____	_____	<u>(6,602)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>1,291,899</u>	<u>54,654</u>	<u>559,123</u>	<u>153,601</u>	<u>8,213</u>	<u>2,067,490</u>
<u>Depreciación acumulada</u>						
Enero 1, 2018	(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	(853,312)	(47,504)	(312,347)	(122,672)	(8,213)	(1,344,048)
Gastos de depreciación	(133,074)	(5,465)	(55,465)	(15,233)		(209,237)
Bajas por siniestro	<u>6,217</u>	_____	_____	_____	_____	<u>6,217</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(980,169)</u>	<u>(52,969)</u>	<u>(367,812)</u>	<u>(137,905)</u>	<u>(8,213)</u>	<u>(1,547,068)</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	28,072,579	28,072,579
Depreciación acumulada	<u>(6,123,179)</u>	<u>(5,049,206)</u>
Total	<u>21,949,400</u>	<u>23,023,373</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terreno	880,000	880,000
Edificio	<u>21,069,400</u>	<u>22,143,373</u>
Total	<u>21,949,400</u>	<u>23,023,373</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Obras en curso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Enero 1, 2018	880,000	22,209,668	1,343,041	24,432,709
Adquisiciones		767,330	3,200,847	3,968,177
Activaciones		4,215,581	(4,215,581)	
Transferencia a maquinarias y equipo			<u>(328,307)</u>	<u>(328,307)</u>
Diciembre 31, 2018 y 2019	<u>880,000</u>	<u>27,192,579</u>		<u>28,072,579</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Enero 1, 2018		(4,296,455)		(4,296,455)
Gastos por depreciación		<u>(752,751)</u>		<u>(752,751)</u>
Diciembre 31, 2018		(5,049,206)		(5,049,206)
Gastos por depreciación		<u>(1,073,973)</u>		<u>(1,073,973)</u>
Diciembre 31, 2019		<u>(6,123,179)</u>		<u>(6,123,179)</u>

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 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$41.3 millones, aproximadamente, valor determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

8. ACTIVO POR DERECHO DE USO

La Compañía arrienda un terreno cuyo plazo de arrendamiento es de 31 años para 2019. El análisis de la madurez de los pasivos por arrendamiento se presenta en la Nota 13.

Activo por derechos de uso	<u>Terreno</u>
<i>Costo:</i>	
Enero 1 y Diciembre 31, 2019	<u>1,615,832</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>	
Enero 1, 2019	
Cambio del periodo	<u>(51,569)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(51,569)</u>
<i>Valor en libros:</i>	
Al 31 de diciembre de 2019	<u>1,564,263</u>

El arrendamiento de la propiedad en la cual la Compañía participa como arrendatario contiene términos de pagos variables relacionados con los ingresos generados de los valores mensuales de arrendamiento. La composición de los pagos por arrendamiento se detalla en la siguiente tabla:

	<u>Año terminado</u> <u>31/12/19</u>
Pagos fijos	232,677
Pagos variables	<u>195,064</u>
Total de pagos por arrendamientos	<u>427,741</u>

El total de las salidas de efectivo por concepto de arrendamientos asciende a US\$390,885 correspondiente al gasto de arriendo del año 2018. El contrato en mención no tiene opciones de extensión o terminación.

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Proveedores	196,022	538,464
Obras por liquidar	9,292	688,845
Otras cuentas por pagar	2,460	55
Compañías relacionadas, nota 17	<u> </u>	<u>631,365</u>
Total	<u>207,774</u>	<u>1,858,729</u>

Al 31 de diciembre 2019, proveedores representan saldos pendientes de pago por compras de bienes y servicios los cuales tienen vencimientos promedio de 30 días y no generan intereses.

10. IMPUESTOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta – crédito tributario	173,547	229,349
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	<u>201,699</u>	<u>296,973</u>
Total	<u>375,246</u>	<u>526,322</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	177	1,840
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>1,529</u>	<u>15,160</u>
Total	<u>1,706</u>	<u>17,000</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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	40,113	110,777
Gastos no deducibles (1)	<u>12,189</u>	<u>68,858</u>
Utilidad gravable	52,302	179,635
Impuesto a la renta causado 25% (2)	8,295	25,252
Impuesto a la renta causado 28% (2)	<u>5,354</u>	<u>22,015</u>
Total	<u>13,649</u>	<u>47,267</u>
Anticipo calculado y reconocido en resultados (3)		<u>107,935</u>

(1) Incluye principalmente deterioro de cuentas por cobrar por US\$12,075.

(2) 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.

(3) Hasta el 31 de diciembre del 2018, 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse en función de los conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

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

Movimiento de crédito tributario - Impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	229,349	270,612
Devolución SRI	(229,349)	(49,602)
Provisión de impuesto a la renta	(13,649)	(107,935)
Retenciones en la fuente	<u>187,196</u>	<u>116,274</u>
Saldos al fin del año	<u>173,547</u>	<u>229,349</u>

Aspectos tributarios

En diciembre 31 del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, entre otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

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 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 2019, no supera el mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no tiene obligatoriedad de presentación.

11. PASIVOS DEL CONTRATO

Al 31 de diciembre del 2019, representa el Valor Inicial de Concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor de Derecho de Arrendamiento (VDA) de 49 locales con plazos de 1 a 5 años; 26 locales con plazos de 10 años; 1 local a 32 años plazo y 1 local a 40 años plazo, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Valor inicial de concesión (VIC), Valor de Derecho de Concesión (VDC) y Valor de Derecho de Arrendamiento (VDA)</u>		
Corriente	546,549	515,824
No corriente	<u>9,556,801</u>	<u>9,793,506</u>
Total	<u>10,103,350</u>	<u>10,309,330</u>

Los saldos de pasivos del contrato no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Años</u>		
2020		437,053
2021	553,530	384,553
2022	527,737	367,553
2023	487,988	340,134
2024	410,989	324,042
2025 en adelante	<u>7,576,557</u>	<u>7,940,171</u>
Total	<u>9,556,801</u>	<u>9,793,506</u>

Durante el año, la Compañía ha dado de baja pasivos del contrato por desistimientos de concesionarios y arrendatarios por US\$8,791 y ha registrado pasivos del contrato por nuevos concesionarios y arrendatarios por un total de US\$247,825.

12. DIVIDENDOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019, 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.

13. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

	<u>31/12/19</u>
<u>Análisis de madurez (Año):</u>	
2019	232,677
2020	233,305
2021	233,935
2022	234,566
2023	235,200
2024	235,835
2025 en adelante	<u>6,191,670</u>
Menos: Intereses no devengados	<u>(5,747,295)</u>
Total	<u>1,849,894</u>

	<u>31/12/19</u>
Corriente	234,062
No corriente	<u>1,615,832</u>
Total	<u>1,849,894</u>

La Compañía no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Categoría de instrumentos financieros – La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros al costo amortizado:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Activos financieros</u>		
Efectivo y bancos	197,221	704,790
Cuentas por cobrar	<u>21,592</u>	<u>84,503</u>
Total	<u>218,813</u>	<u>789,293</u>
<u>Pasivos financieros</u>		
Cuentas por pagar	207,774	1,858,729
Préstamos	<u>9,146,107</u>	<u>9,559,092</u>
Total	<u>9,353,881</u>	<u>11,417,821</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 depósitos en bancos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes. Respecto a 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.

Con respecto a las cuentas por cobrar, 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 2019, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$2.6 millones y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$20,052 considerando una estimación de incobrabilidad de US\$12,966.

14.2.2 Riesgo de mercado – Las actividades de la Compañía no la exponen sustancialmente a riesgo de fluctuaciones en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las instituciones financieras debido a que la Compañía mantiene pasivos financieros con una tasa de interés fija. Adicionalmente no realiza transacciones materiales con una moneda distinta al Dólar de los Estados Unidos de América.

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.

	%	Menos de <u>1 mes</u>	1 a 3 <u>meses</u>	De 3 meses <u>a 1 año</u>	De 1 a 5 <u>años</u>	Más de 5 <u>años</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2019							
Cuentas por pagar		983		206,791			207,774
Préstamos	3.93%			2,250,000	6,896,107		9,146,107
Pasivo por arrendamiento	14.48%	—	—	<u>234,062</u>	<u>828,295</u>	<u>787,537</u>	<u>1,849,894</u>
Total		<u>983</u>	<u>—</u>	<u>2,690,853</u>	<u>7,724,402</u>	<u>787,537</u>	<u>11,203,775</u>
Diciembre 31, 2018							
Cuentas por pagar			778,999	1,079,730			1,858,729
Préstamos	3.93%	—	—	<u>1,150,000</u>	<u>8,409,092</u>	<u>8,409,092</u>	<u>9,559,092</u>
Total		<u>—</u>	<u>778,999</u>	<u>2,229,730</u>	<u>8,409,092</u>	<u>8,409,092</u>	<u>11,417,821</u>

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. 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>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Recursos ajenos	9,909,593	11,417,821
Menos: Efectivo y bancos	<u>(197,221)</u>	<u>(704,790)</u>
Deuda neta	9,712,372	10,713,031
Total patrimonio	2,724,518	2,698,054
Capital total	12,436,890	13,411,085
Ratio de apalancamiento	78%	80%

15. PATRIMONIO

15.1 Capital social – El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 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>2019 y 2018</u>	
	Número de acciones	%
<u>Accionistas</u>		
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 – En marzo 29 del 2019, la Junta General de Accionistas de acuerdo con la legislación vigente, decidió no repartir dividendos y que el valor de US\$2,842 que resulte como utilidad del 2018 se destine como Reserva Legal y Reserva Facultativa.

16. GASTOS POR NATURALEZA

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Gastos generales y administrativos	1,948,846	1,765,517
Gastos de venta	<u>183,172</u>	<u>152,497</u>
Total	<u>2,132,018</u>	<u>1,918,014</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Depreciaciones	1,283,210	947,103
Alquiler de terrenos	246,633	390,885
Promoción y publicidad	183,172	152,497
Honorarios	158,255	172,317
Impuestos	119,936	100,191
Mantenimiento	77,127	39,798
Seguros	27,928	27,927
Recuperación de gastos	272	65,194
Otros gastos	<u>35,485</u>	<u>22,102</u>
Total	<u>2,132,018</u>	<u>1,918,014</u>

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	Relación	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Préstamos (1)</u>			
Inversión y desarrollo Invede S. A.	Accionista		
Corriente		2,250,000	1,150,000
No corriente		6,896,107	8,409,092
<u>Cuentas por pagar corriente</u>			
Corporación Favorita C. A.	Controladora		631,365
<u>Dividendos por pagar</u>			
Inversión y desarrollo Invede S. A.	Accionista	444,570	444,570
Vudse Investment S.A.	Accionista	111,142	111,142
<u>Pavisos del contrato</u>			
Corporación favorita C. A.	Controladora	5,103,340	5,271,623
<u>Transacciones</u>			
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C. A.	Controladora	168,283	168,283
<u>Gastos financieros</u>			
Inversión y desarrollo Invede S. A.	Accionista	292,896	294,062

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de US\$6.9 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 diciembre del 2019, se suscribió un nuevo acuerdo de refinanciación, el cual contempla un período de vigencia

hasta el año 2021 con pagos anuales de capital e intereses a una tasa del 3.93% anual.

18. CONTRATOS RELACIONADOS

Contrato de concesión y arrendamiento 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 2019, se encuentran vigentes contratos de concesión y arrendamientos para 77 locales comerciales, a plazos de 1 a 40 años, de acuerdo con los términos suscritos en dichos contratos.

Durante el año, la Compañía ha recaudado por concepto de valor de derecho de concesión (VDC) y valor de derecho arrendamiento (VDA) un total de US\$341,611.

Contrato de operación del centro comercial – En febrero 1 del 2019, Village Plaza S.A. VIPLASA celebró el contrato con Seruvi S.A. para la administración del centro comercial hasta 31 de diciembre 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% (desde enero hasta septiembre del 2019) y 25% (desde octubre del 2019 en adelante) del valor mensual de concesión (VMC) y valor mensual de arrendamiento (VMA) 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) y el valor por derecho de arrendamiento (VDA) de Corporación Favorita C.A. y el Impuesto al Valor Agregado (IVA), al 31 de diciembre del 2019 se reconoció a resultados del año un valor de US\$246,633 por concepto de la porción variable del gasto de arrendamiento.

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

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 6 del 2020) 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 2019 han sido aprobados por la Administración en marzo 6 del 2020 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.