**PLAZA TIA UNO S. A. SOLIDASA**

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA fue constituida en Guayaquil el 17 de febrero del 2011. La actividad principal de la Compañía es la concesión de plazas comerciales, administración, mantenimiento y servicios en general de los locales de las referidas plazas.

En abril del 2013, la Compañía concluyó la construcción de la primera plaza comercial, según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US$1.8 millones. La plaza comercial está ubicada en Bastión Popular - Km 11 ½ vía Guayaquil – Daule, y tiene 18 locales, 2 espacios comerciales y 6 islas.

En diciembre del 2014, la Compañía concluyó la construcción de la segunda plaza comercial, según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US$2.2 millones. La plaza comercial está ubicada en la ciudadela El Maestro, autopista terminal terrestre - parroquia Pascuales, y tiene 32 locales, 3 espacios comerciales y espacio de parqueo.

La controladora directa y final de la Compañía es Intercentros S. A. constituida en Suiza, la cual posee el 60% de las acciones de la Compañía.

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

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

*2.1* ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB.

*2.1* ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertos activos y pasivos financieros que son medidos al costo amortizado, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. 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 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, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo 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.
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: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

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

*2.2* ***Activos financieros*** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

*2.2.1* ***Cuentas por cobrar*** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 días.

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.

Las cuentas por cobrar son analizadas para identificar una posible provisión para reducir su valor al de probable realización. En caso de requerirlo, la Compañía constituye una provisión por tal concepto.

*2.3 Propiedades y equipos*

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

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento.

*2.3.2 Medición posterior al reconocimiento* - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor de activos.

*2.3.3 Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedades y equipos 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 clases de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| Clases | Vida útil (en años) |
|---|---|
| Edificio | 20 |
| Instalaciones | 10 |
| Muebles y equipos | 10 |
| Equipos de cómputo y otros | 3 |

*2.4 Inversiones en asociadas* - Son aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

2.5 ***Pasivos financieros*** - Son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.1 ***Cuentas por pagar*** - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El periodo de crédito promedio con proveedores es de 30 días.

2.5.2 ***Préstamo*** - Representa pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registra a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 ***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 periodo.

2.7 ***Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

2.7.1 ***Valor mensual de concesión*** - Representa el valor facturado y reconocido mensualmente a los concesionarios por concepto de valor mensual de concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes.

2.7.2 ***Ingreso diferido*** - Representan ingresos por concepto del valor inicial de concesión (VIC) que son registrados inicialmente como ingresos diferidos y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

2.8 ***Costos y gastos*** - Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.9 ***Estimaciones contables*** - La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas

estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de 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.

*2.10 Norma nueva y revisada sin efecto material sobre los estados financieros*

Durante el año 2014, la Administración de la Compañía ha aplicado normas revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente.

| NIIF | Título | Efectiva a partir |
|---|---|---|
| Modificaciones a la NIC 32 | Compensación de activos financieros y pasivos financieros | Enero 1, 2014 |
| Modificaciones a la NIC 36 | Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros | Enero 1, 2014 |
| CINIIF 21 | Gravámenes | Enero 1, 2014 |

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros de la Compañía.

*2.11 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas* - La Administración de 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, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

| NIIF | Título | Efectiva a partir |
|---|---|---|
| NIIF 9 | Instrumentos financieros | Enero 1, 2018 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes | Enero 1, 2017 |
| Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 | Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización | Enero 1, 2016 |

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## 3. CUENTAS POR COBRAR

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Valor de Concesión | 54,265 | 94,520 |
| Otras | 1,436 | 13,246 |
| Provisión para cuentas incobrables | (8,982) | ——— |
| Total | 46,719 | 107,766 |

## 4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Costo | 7,102,405 | 5,056,520 |
| Depreciación acumulada | (146,339) | (48,294) |
| Total | 6,956,066 | 5,008,226 |
| *Clasificación:* | | |
| Terrenos | 3,020,932 | 3,020,932 |
| Edificio | 3,615,947 | 1,753,948 |
| Instalaciones | 96,133 | 44,721 |
| Muebles y equipos de cómputo | 182,422 | 19,693 |
| Construcciones en curso | 40,632 | 168,932 |
| Total | 6,956,066 | 5,008,226 |

Al 31 de diciembre del 2014, el movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

| | Terrenos | Edificio | Instalaciones | Muebles y equipos de cómputo | Construcciones en curso | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | (en U.S. dólares) | | | | | |
| *Costo* | | | | | | |
| Enero 1, 2013 | 2,997,617 | | 7,192 | | 1,383,582 | 4,388,391 |
| Adquisiciones | 23,315 | | 39,883 | 20,660 | 685,436 | 769,294 |
| Activaciones | | 1,798,921 | | | (1,798,921) | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reclasificaciones | | | | | (101,165) | (101,165) |
| Diciembre 31, 2013 | 3,020,932 | 1,798,921 | 47,075 | 20,660 | 168,932 | 5,056,520 |
| Adquisiciones | | | | 165,572 | 1,867,155 | 2,032,727 |
| Activaciones | | 1,951,945 | 43,510 | | (1,995,455) | |
| Reclasificaciones | | | 13,158 | | | 13,158 |
| Diciembre 31, 2014 | 3,020,932 | 3,750,866 | 103,743 | 186,232 | 40,632 | 7,102,405 |

En diciembre del 2014, la Compañía concluyó la construcción de la segunda plaza comercial, por lo cual se activó el costo del edificio por US$2 millones.

| | Edificio | Instalaciones | Muebles y equipos de cómputo | Total |
|---|---|---|---|---|
| | (en U.S. dólares) | | | |
| *Depreciación acumulada* | | | | |
| Depreciación | (44,973) | (2,354) | (967) | (48,294) |
| Diciembre 31, 2013 | (44,973) | (2,354) | (967) | (48,294) |
| Depreciación | (89,946) | (5,256) | (2,843) | (98,045) |
| Diciembre 31, 2014 | (134,919) | (7,610) | (3,810) | (146,339) |

## 5. CUENTAS POR PAGAR

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Proveedores | 9,196 | 34,614 |
| Compañías relacionadas, nota 10 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Depósitos en garantía | 65,900 | 35,823 |
| Otras | | 47,500 |
| Total | 5,075,096 | 5,117,937 |

## 6. IMPUESTOS

*6.1 Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| *Activos por impuestos corrientes:* | | |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones de IVA | 399,471 | 231,768 |
| *Pasivos por impuestos corrientes:* | | |
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 4,455 | 1,015 |
| Retenciones en la fuente del IVA | 1,525 | 669 |
| Impuesto a la renta corriente | 13,595 | 5,544 |
| Total | 19,575 | 7,228 |

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

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta, según estados financieros: | 360,199 | 249,027 |
| Ingresos exentos | (1,366) | |
| Gastos vinculados con rentas exentas | 613 | |
| Gastos no deducibles | 10,826 | 2,122 |
| Utilidad gravable | 370,272 | 251,149 |
| Impuesto a la renta causado 22% (1) | 81,460 | 55,253 |
| Retenciones en la fuente del año | (67,865) | (49,709) |
| Impuesto a la renta por pagar | 13,595 | 5,544 |

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente en el Ecuador establece que las nuevas sociedades, estarán sujetas al pago del anticipo del impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva del proceso productivo y comercial, por lo tanto Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA., se encuentra exenta de la

determinación y liquidación del anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2014.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la Compañía y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

## 7. PRÉSTAMOS

Corresponde a préstamo otorgado por Banco Guayaquil por US$2.5 millones suscrito en noviembre 17 del 2014, a una tasa de interés efectiva del 8.25% anual, con vencimiento en noviembre 15 del 2024. Durante el año 2014, la Compañía reconoció en los resultados US$16,042 relacionado con los intereses del referido préstamo.

## 8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2014, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) de los locales comerciales de Plaza Tía - Bastión Popular y Plaza Tía - Pascuales, los cuales se reconocerán en línea recta en resultados, en el plazo de 10 años, de acuerdo con los términos de contratos de concesión.

El detalle de ingresos diferidos es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Corriente | 130,122 | 64,751 |
| No corriente | 1,025,5 | 512,887 |
| Total | 1,155,7 | 577,638 |

## 9. PATRIMONIO

***Capital social*** - El capital suscrito y pagado consiste de 100,000 acciones de US$1 valor nominal unitario. El capital social autorizado consiste de 200,000 acciones con valor nominal unitario de US$1, todas ordinarias y nominativas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de noviembre del 2014, resolvió aumentar el capital social suscrito y pagado a US$100,000 mediante

capitalización de utilidades retenidas y el capital autorizado a US$200,000, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil en diciembre 3 del 2014.

***Reserva legal*** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social.
Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| *Cuentas por cobrar:* | | |
| Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA) | | 47,326 |
| *Documentos por cobrar:* | | |
| Cristaterra S. A. | | |
| Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA) | | 47,326 |
| Total | 1,462,500 | 47,326 |

Al 31 de diciembre del 2014, representa préstamos otorgados por la Compañía, los cuales tienen vencimiento en 360 días y no generan intereses.

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2014 | 2013 |
| | (en U.S. dólares) | |
| *Cuentas por pagar:* | | |
| PMZP Holding S. A. | 2,000,00 | 2,000,00 |
| Intercentros S.A. | 3,000,00 | 3,000,00 |
| Total | 5,000,00 | 5,000,00 |

Al 31 de diciembre del 2014, representa valores otorgados por los accionistas, con vencimiento entre febrero del 2015 y enero del 2016, y no general intereses.

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|

| | (en U.S. dólares) | |
|---|---|---|
| *Ingreso mensual de concesión:* | | |
| Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA) | 330,158 | 297,024 |
| *Ingreso inicial de concesión:* | | |
| Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA) | 66,920 | 61,472 |
| *Gastos (asesoría comercial)*: | | |
| Freemarket S.A. | | 121,113 |

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 31 del 2015), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 31 del 2015 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.

**Paul Palacios Martinez**
**C.I. 0907908131**
**Director Principal**

**Luis Reyes Portocarrero**
**C.I. 0916146301**
**Director Principal**