

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Inmobiliaria Torre Vieja S.A. se constituyó bajo escritura pública el 8 de enero del 2007 en el Ecuador y su actividad principal es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles.

Durante el año 2011, la Compañía inició la construcción del centro comercial “La Maltería” en la ciudad de Latacunga, en la provincia de Cotopaxi, el mismo que fue inaugurado el 18 de noviembre del 2012.

Con fecha 23 de abril del 2012, la Compañía realizó una reforma a sus estatutos, para el aumento de capital en US\$1,199 mil.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

2.2 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 contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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

2.3 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en instituciones financieras locales y del exterior.

2.4 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. 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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Adicionalmente, el costo de construcciones que representan modificaciones a la estructura original del inmueble son capitalizadas, por su parte las secciones objeto de restitución son dadas de baja.

La vida útil para efectos de depreciación es 35 años para edificio y entre 10 y 15 años para maquinarias y equipos.

- 2.5 Deterioro de 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. 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).

Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 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 imponderables 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 al final de cada período.

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 Impuestos corriente y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 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 que incorporen beneficios económicos 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.

2.8 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.8.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 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.

2.9.1 Ingresos por concesiones - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial La Maltería, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Ver Nota 10). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9.2 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

2.10 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y 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.

2.11 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.

2.12 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, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía principalmente mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras 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, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

2.12.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.12.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.13 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda 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.

2.13.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13.2 Cuentas por pagar comerciales y otras 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.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES 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.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Clientes locales	9	119
Anticipos a proveedores	<u>1</u>	<u>6</u>
Total	<u>10</u>	<u>125</u>

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	11,880	9,969

Depreciación acumulada	<u>(241)</u>	<u>(17)</u>
Total	<u>11,639</u>	<u>9,952</u>

Clasificación:

Terreno	2,506	2,506
Edificios	7,941	6,347
Maquinarias y equipos	1,192	1,099
Construcciones en curso	_____	_____
Total	<u>11,639</u>	<u>9,952</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Costo</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2011	2,506	-	-	589	3,095
Adiciones				6,874	6,874
Transferencias	_____	<u>6,359</u>	<u>1,104</u>	<u>(7,463)</u>	_____
Saldos al 31 de diciembre del 2012	2,506	6,359	1,104	-	9,969
Adiciones			160	1,751	1,911
Transferencias	_____	<u>1,751</u>	_____	<u>(1,751)</u>	_____
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>2,506</u>	<u>8,110</u>	<u>1,264</u>	_____	<u>11,880</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<i>Depreciación acumulada</i>					
Saldo al 31 de diciembre del 2012	-	(12)	(5)	-	(17)
Gasto por depreciación	_____	<u>(157)</u>	<u>(67)</u>	_____	<u>(224)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	_____	<u>(169)</u>	<u>(72)</u>	_____	<u>(241)</u>

6. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamo bancario (1)	1,048	1,053
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamos otorgados por accionistas (2)	43	1,242
Préstamos otorgados por DK Management (3)	<u>1,849</u>	—
Total	<u>2,940</u>	<u>2,295</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	658	1,247
No corriente	<u>2,282</u>	<u>1,048</u>
Total	<u>2,940</u>	<u>2,295</u>

- (1) Corresponde a un préstamo con un banco del exterior, con vencimiento en marzo del 2016 y que devenga una tasa de interés efectiva anual del 3.95%. El referido préstamo fue refinanciado en marzo del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2016, el cual es considerado un nuevo pasivo financiero. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero
- (2) Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantenía préstamos otorgados por accionistas sin vencimientos ni tasa de interés, al 31 de diciembre del 2013, dichos préstamos fueron compensados con el aumento de capital de la compañía por US\$1.2 millones. (Ver Nota 1).
- (3) Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a dos préstamos otorgados por la Compañía relacionada por DK Management por US\$1.7 millones y US\$450 mil; a una tasa nominal de 9.33% con vencimientos en mayo del 2016 y noviembre del 2018, respectivamente.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores locales		
Ekron Construcciones - compañía relacionada (1)	112	1,570
Aportes accionistas	153	
Otros	—	<u>2</u>
Total	<u>265</u>	<u>1,572</u>

- (1) Corresponde a valores por pagar a Ekron Construcciones por la construcción del centro comercial “La Matería”, los cuales no tienen plazos de vencimiento ni intereses definidos.

8. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	824	755
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>293</u>	<u>478</u>
Total	<u>1,117</u>	<u>1,233</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	103	228
Retenciones de Impuesto a la Renta		65
Otros	—	—
Total	<u>103</u>	<u>293</u>

8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,524	210
Gastos no deducibles	13	19
Amortización de pérdida tributaria (3)	<u>60</u>	<u>(57)</u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>1,597</u>	<u>172</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>351</u>	<u>40</u>
Anticipo calculado (2)	<u>43</u>	<u>13</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>351</u>	<u>40</u>

(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 (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(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.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$560 mil y US\$57 mil, respectivamente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2013.

8.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(478)	(153)
Provisión del año	351	40
Pagos efectuados	<u>(166)</u>	<u>(365)</u>
Saldos al fin del año	<u>(293)</u>	<u>(478)</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo pagado y retenciones en la fuente.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición. Adicionalmente, considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013; por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por concepto de impuestos diferidos.

9. INGRESOS DIFERIDOS

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	6,430	2,269
Adiciones	809	4,350
Reconocimiento como ingreso	<u>(757)</u>	<u>(189)</u>
Saldos al fin del año	<u>6,482</u>	<u>6,430</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	755	753
No corriente	<u>5,727</u>	<u>5,677</u>

Total	<u>6,482</u>	<u>6,430</u>
-------	--------------	--------------

10. PATRIMONIO

10.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

10.2 Utilidades retenidas (déficit acumulado) - Un resumen de las utilidades retenidas (déficit acumulado) es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades Retenidas (Déficit acumulado)	838	(164)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>1,077</u>	<u>1,077</u>
Total	<u>1,915</u>	<u>913</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. INGRESOS POR INVERSIONES

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial “La Maltería” a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 13).

12. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

12.1 La Compañía como arrendador

12.1.1 Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de 29 meses con una compañía relacionada (DK Management Services S.A.). El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante el año 2012, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$74 mil.

13. COMPROMISOS FINANCIEROS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

Contrato de Explotación Comercial - Con fecha 1 de agosto del 2012, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial La Maltería, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión, prima mensual de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas y/o valor Mínimo Garantizado, prima mínima garantizada y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 2 años.

Con fecha 2 de enero del 2013, se firmó un adendum al contrato mercantil para la explotación Comercial del Centro Comercial Maltería Plaza en el cual se decidió modificar los honorarios que DK Management recibirá, por lo que se acordó que le corresponden el 10% de las recaudaciones durante el año 21013, 2014 y 2015; el 15% en el año 2016 y el 20% en el año 2017.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo.

Contratos de Concesión - La Compañía ha firmado 67 contratos por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial La Maltería, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). El centro comercial cuenta con 67 locales comerciales y 22 islas.

Contratos Mercantil de pago anticipado de regalías - Con fecha 21 de mayo del 2013, se firmó con la Compañía DK Management Services S.A. un contrato en el cual dicha compañía entrega a la inmobiliaria la suma de US\$1.7 millones, en concepto de pago anticipado de las regalías a las que tiene derecho según lo previsto en el contrato mercantil de explotación comercial.