



LA PLAZASHOPP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

La Plazashopp S.A.

Quito, 22 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de La Plazashopp S.A. (en adelante la “Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de La Plazashopp S.A. al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de La Plazashopp S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual de Gerencia (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe Anual de Gerencia esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

#SomosTuAliado



La Plazahopp S.A.
Quito, 22 de abril del 2019

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de Gerencia 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 por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el Informe Anual de Gerencia, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de La Plazashopp S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos 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 un 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 la vulneración del control interno.



La Plazahopp S.A.
Quito, 22 de abril del 2019

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Esteban Valencia
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-7109

LA PLAZASHOPP S.A.

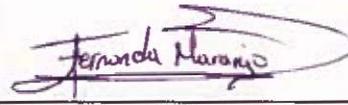
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	217,573	169,703
Cuentas por cobrar comerciales	7	171,524	170,375
Otras cuentas por cobrar		672	903
Impuestos por recuperar	14	-	58,360
Gastos anticipados		2,294	2,479
Total activos corrientes		392,063	401,820
Activos no corrientes			
Equipos y vehiculos	8	140,467	110,337
Propiedades de inversión	9	12,593,409	12,583,188
Impuesto a la renta diferido	14	43,555	61,847
Total activos no corrientes		12,777,431	12,755,372
Total activos		13,169,494	13,157,192

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Wilson Amador Yépez
Gerente General



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

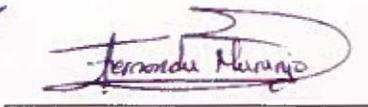
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	10	2,066,315	1,110,031
Cuentas por pagar a proveedores	12	197,389	65,312
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	23	246,423	80,220
Otras cuentas por pagar		522	22,126
Ingreso diferido	13	391,433	358,505
Impuestos por pagar	14	42,003	5,209
Obligaciones sociales	16	172,804	131,201
Total pasivos corrientes		3,116,889	1,772,604
Pasivos no corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	10	80,540	1,984,364
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	23	354,140	354,140
Préstamos de terceros	11	265,000	265,000
Beneficios sociales	17	74,575	72,642
Ingreso diferido	13	492,500	522,500
Total Pasivos no corrientes		1,266,755	3,198,646
Total Pasivos		4,383,644	4,971,250
Patrimonio			
Capital	18	2,665,161	2,665,161
Reservas	19	203,448	141,789
Resultados acumulados	19	5,917,241	5,378,992
Total patrimonio		8,785,850	8,185,942
Total pasivos y patrimonio		13,169,494	13,157,192

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Wilson Amador Yépez
Gerente General



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

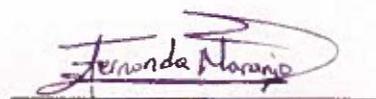
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	20	2,620,980	2,429,221
Costo de ventas	21	(402,233)	(383,638)
Utilidad bruta		2,218,747	2,045,583
Gastos administrativos y ventas	21	(1,202,627)	(1,146,193)
Otros ingresos, neto		74,444	56,513
Utilidad operacional		1,090,564	955,903
Gastos financieros	22	(286,985)	(341,280)
Utilidad antes de impuesto a la renta		803,579	614,623
Impuesto a la renta	15	(205,276)	(142,427)
Utilidad neta del año		598,303	472,196
Otros resultados integrales			
Partidas que no se clasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Efecto en cambio de tasa de Impuesto diferido	17	-	7,421
Ganancias actuariales		1,605	365
Resultado integral del año		599,908	479,982

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Wilson Amador Yépez
Gerente General



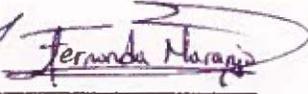
Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital	Reserva legal	Resultados Acumulados			Total
			Por aplicación Inicial de NMF	Otros resultados integrales	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2017	2,665,161	93,459	4,041,010	(13,566)	919,896	7,705,960
Resoluciones de la Junta de Accionistas						
Apropiación para reserva legal	-	48,330	-	-	(48,330)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	472,198	472,198
Otros resultados integrales						
Efecto de cambio en tasa de impuesto a la renta diferido	-	-	-	7,421	-	7,421
Efecto de premisas actuariales	-	-	-	365	-	365
Saldos al 31 de diciembre del 2017	2,665,161	141,789	4,041,010	(5,780)	1,343,762	8,185,942
Resoluciones de la Junta de Accionistas						
Apropiación para reserva legal	-	61,659	-	-	(61,659)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	598,303	598,303
Otros resultados integrales						
Efecto de premisas actuariales	-	-	-	1,605	-	1,605
Saldos al 31 de diciembre del 2018	2,665,161	203,448	4,041,010	(4,175)	1,880,406	8,785,850

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

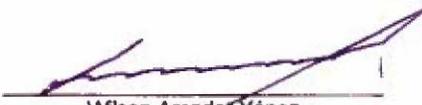
	
Wilson Amador Yáñez Gerente General	Fernanda Naranjo Contadora

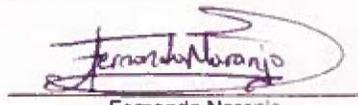
LA PLAZASHOPP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		803,579	614,623
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Deterioro de cuentas por cobrar comerciales	7	1,184	10,707
Depreciación de equipos y vehículos	8	42,431	27,627
Deterioro de propiedades de inversión	9	(74,339)	(51,668)
Provisión intereses en préstamos y obligaciones financieras	10	15,192	15,709
Depreciación de propiedades de inversión	9	84,118	84,118
Provisión por beneficios sociales	17	4,788	15,473
		<u>858,953</u>	<u>696,589</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(2,333)	52,225
Otras cuentas por cobrar		231	706
Gastos anticipados		185	32,389
Impuestos por recuperar		58,360	29,917
Cuentas por pagar a proveedores		132,077	(15,893)
Cuentas por pagar a relacionadas		168,203	7,860
Obligaciones sociales		41,603	(207)
Otras cuentas por pagar		(21,604)	15,537
Ingreso diferidos		2,928	(17,067)
Impuestos por pagar		27,022	(50,888)
Beneficios sociales		(1,250)	17,692
Efectivo generado por las actividades de operación		<u>1,260,375</u>	<u>768,860</u>
Pago de impuesto a la renta		(177,212)	(122,541)
Efectivo pagado por intereses en préstamos y obligaciones financieras		(247,519)	(328,229)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>835,644</u>	<u>318,090</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de equipos y vehículos	8	(82,911)	(32,946)
Ventas y bajas de equipos y vehículos	8	10,350	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(72,561)</u>	<u>(32,946)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras		2,386,174	-
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras		(3,081,387)	(705,545)
Fondos recibidos de compañías relacionadas	23	-	380,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(715,213)</u>	<u>(325,545)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo		47,870	(40,401)
Efectivo al inicio del año		<u>169,703</u>	<u>210,104</u>
Efectivo al final del año		<u>217,573</u>	<u>169,703</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Wilson Amador Yépez
Gerente General


Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Plazashopp S.A. (la "Compañía") fue constituida el 29 de agosto del 2013 mediante proceso de escisión del patrimonio de Autoventas Way W Amador Y S.A. aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 20 de febrero del 2013.

La principal actividad de la Compañía es la organización, instalación y administración de almacenes, mercados, supermercados y demás locales comerciales a través de la concesión de espacios físicos ubicados en el centro comercial La Plaza Shopping Center propiedad de la Compañía.

El principal accionista de la Compañía es el señor Wilson Ernesto Amador Yépez con el 98.5% del paquete accionario de la Compañía.

1.2 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos positivos en el mercado de las inmobiliarias como es el caso de La Plazashopp S.A. que le ha permitido mantener concesionado sus locales al 100% y existe una demanda potencial de locales comerciales e islas, posee marcas anclas que ayudan al mayor tráfico de personas en el centro comercial y a la vez se ven reflejadas en las ventas de los concesionarios y se refleja en el puntual cobro de obligaciones; para mantener y mejorar a los servicios tanto a clientes externos como a los mismos concesionarios se ha implementado mayor publicidad en medios de comunicación sobre descuentos de las marcas del centro comercial, eventos servicio adicionales gratuitos para atraer clientes, cambio de imagen de las instalaciones del centro comercial; con las cuales se espera un mayor tráfico de personas al centro comercial y los concesionarios puedan aprovechar esta afluencia en beneficio y mejora de sus ventas.

1.3 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$2,724,826 (2017: US\$1,739,554) originado fundamentalmente por obligaciones financieras y cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación y mediante el apoyo financiero de sus accionistas.

1.4 Fideicomisos

Fideicomiso Flujos La Plazashopp - Banco Internacional

El Fideicomiso fue constituido por la Compañía el 26 de noviembre del 2014 en Quito, con el objeto de designar a Fideval S. A. como administrador de los flujos de los recursos provenientes de los pagos de valores mensuales de concesión (VMC), a efecto de que los mismos sirvan como fuente de pago de las obligaciones a favor de Banco Internacional S. A., beneficiario del fideicomiso.

La Plazashopp S.A. es la que instruye al fideicomiso el destino que debía dar a los fondos administrados. En consecuencia, debido a que el control del fideicomiso era ejercido por La Plazashopp S.A., los estados financieros adjuntos incluían las cuentas corrientes en poder del fideicomiso, así como reflejaban sus costos respectivos.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 17 de abril del 2019 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables.

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. Esto se revela en la Nota 2.15. La mayoría de las otras modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo (evaluar si tiene o no impacto) en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría impactos al aplicar esta norma debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación

Como se describe en la Nota 2.15 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

2.5.2 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

2.5.3 Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.

2.5.4 Instrumentos de capital / patrimonio

Los instrumentos de capital/patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

2.5.5 Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado la Compañía comprenden el "Efectivo", "Cuentas por cobrar comerciales", y "Otras cuentas por cobrar", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.7).

Cuentas por cobrar comerciales

Corresponden a los montos adeudados por clientes por las concesiones o por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otras cuentas por cobrar

Representada principalmente por otros deudores, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

2.5.6 Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.7 Deterioro de activos financieros -

Para las cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros. Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales en base a: i) las dificultades financieras significativas por parte del deudor, ii) la falta de pago por parte de éstos, y iii) en base a pérdidas crediticias esperadas, estimando la pérdida que se incurriría si ocurriera un incumplimiento, utilizando ratios en base a el análisis histórico de recaudos de los clientes. Debido a que todas las cuentas por cobrar tienen, al menos, alguna probabilidad de incumplimiento en el futuro, cada cuenta por cobrar tiene una pérdida crediticia esperada desde el momento de su adquisición. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se han registrado provisiones por deterioro, que se presentan como menor valor de las cuentas por cobrar comerciales (Ver Nota 7).

2.6 Pasivos financieros -

2.6.1 Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen: "Préstamos y obligaciones financieras", "Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar", "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" y "Préstamos de terceros". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Préstamos y obligaciones financieras

Se miden al costo amortizado utilizando tasas de interés pactadas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro "Gastos financieros" y los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera como parte del saldo de esta cuenta. Si se esperan cancelar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las operaciones comerciales con compañías relacionadas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo, por lo que no generan intereses

Préstamos de terceros

Corresponden a obligaciones con terceros cuya vigencia es mayor a un año, y que se miden posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.7 Equipos y vehículos

Los equipos y vehículos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

El costo de activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente: (i) el costo de los materiales y la mano de obra directa; (ii) cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto; (iii) cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y, (iv) los costos por préstamos capitalizados, cuando estos sean destinados a la construcción de estos activos.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionabilidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

Cuando partes significativas de un elemento de propiedades, equipos y vehículos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros equipos y vehículos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de estos activos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Los elementos de equipos y vehículos se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas de equipo y vehículos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipo de computación	3
Equipo electrónico	3, 5
Equipos y herramientas	3 a 10
Muebles y enseres	5 a 10
Vehículos	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de equipos y vehículos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros.

Cuando el valor en libros de un activo de los equipos y vehículos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el monto en libros del elemento) se reconoce en resultados integrales.

Cuando existe un cambio en el uso de los inmuebles evidenciado por la ocupación del mismo por parte de la Compañía, las propiedades de inversión son transferidas al rubro de Propiedad Planta y Equipo por su valor razonable a la fecha de cambio de uso y transferencia del bien.

2.9 Deterioro de activos no financieros (equipos, vehículos y propiedades de inversión)

Los activos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía reconoció una pérdida por deterioro de sus propiedades de inversión, en razón de que el importe recuperable de la propiedad de inversión era menor que el valor registrado en libros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se realizó una actualización del análisis de deterioro y se evidenció que su importe recuperable era mayor a su valor en libros por lo cual se reverso una parte del deterioro registrado en el año 2015. Ver Nota 9.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula en mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de las Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía aplicó para los años 2018 y 2017 una tasa del 25% y 22%, respectivamente, después del análisis realizado.

Se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante los años 2018 y 2017 la Compañía registró como gasto de impuesto a la renta corriente el valor del impuesto causado determinado sobre la base del 25% y 22% de las utilidades gravables, respectivamente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. El activo por impuesto diferido es revisado en cada fecha de reporte y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Beneficios a empleados

Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios corrientes de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar el monto del beneficio como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y únicamente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Aportes y préstamos IESS, fondos de reserva, décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes (provisiones de jubilación patronal y desahucio, no fondeados)

La obligación de la Compañía respecto al plan de beneficio definido para jubilación patronal, está normado por el Código del Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Las disposiciones legales no prevén la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan, por lo cual el mismo califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Además, dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización correspondiente al 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado a la misma Compañía o empleador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.02% (2016: 4.14%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales utilizan información financiera pública y propia e incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

2.12 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también revelados como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

2.13 Ingreso diferido

Constituyen los valores por la concesión de locales comerciales en el centro comercial La Plazashopping Center recibidos por clientes, de acuerdo a contratos de concesión establecidos y que la Compañía transfiere a resultados según se devengan con base en la utilización del bien concesionado.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la concesión de locales comerciales en el centro comercial La Plazashopping Center en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuento otorgados. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 15 días a terceros y 30 días a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

2.15 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 2.5 a los estados financieros.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía obtuvo un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó de forma importante los actuales niveles de provisión previamente reconocidos (Nota 11). Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios.

Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes; (ii) identificar las obligaciones de desempeño; (iii) determinar el precio de la transacción; (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño; y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios claves comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de ventas de bienes, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega de los bienes en el punto acordado con su cliente.

El reconocimiento de ingresos ocurre cuando el cliente obtiene el control de la mercadería, lo cual sucede al momento de la entrega de los bienes, por lo cual el ingreso se reconocerá en un momento específico durante la transacción, conforme se lo ha efectuado de acuerdo a la política contable vigente.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- El deterioro de los activos de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.
- Provisiones por beneficios a los empleados: las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.12).
- La estimación de vidas útiles, valor residual y el deterioro de equipos y vehículos y propiedades de inversión se efectúan según se describe en las Notas 2.8 y 2.9.
- Impuesto a la renta diferido: la Compañía ha determinado ciertas diferencias temporales entre las bases tributarias de activos y pasivos con respecto a los estados financieros, generando de esta manera impuesto a la renta diferido, según se describe en la Nota 2.11.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgo de mercado (incluye: riesgo de precio y concentración y riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. Los departamentos de crédito y finanzas son los encargados de desempeñar dichas funciones que les han sido otorgadas por la Gerencia General. Dichos departamentos identifican, evalúan y administran los riesgos en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Junta de accionistas proporciona guías y principio para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

4.2 Riesgos de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía son en esa moneda, por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

La Administración considera que la exposición a los cambios en dichas tasas no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, pues no presentan mayor volatilidad. La tasa activa referencial es determinada de acuerdo con lo previsto por el Banco Central del Ecuador en 8.69% (2017: 7.93%). Debido a lo expuesto, no se realiza un análisis de sensibilidad. La Compañía mantiene sus obligaciones con instituciones financieras con tasa de interés fijas.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de clientes y otras cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

Para las operaciones de crédito otorgadas por la Compañía, la cobertura de provisiones se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vigentes no deteriorados	117,221	111,507
Créditos vencidos	61,457	82,472
Provisión por incobrabilidad	(7,154)	(23,604)
	<u>171,524</u>	<u>170,375</u>
Cobertura de provisiones sobre cartera deteriorada	<u>12%</u>	<u>29%</u>

Efectivo

La Compañía mantiene efectivo por US\$217,573 al 31 de diciembre del 2018 (2017: US\$169,703), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo es mantenido substancialmente con bancos e instituciones financieras con calificaciones de riesgo de AAA-.

4.4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento.

	Menos de 1 año	Más de 1 año
2018		
Préstamos y obligaciones financieras	2,066,315	80,540
Cuentas por pagar a proveedores	197,389	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	246,423	354,140
Otras cuentas por pagar	522	-
Préstamos de terceros	-	265,000
	<u>2,510,649</u>	<u>699,680</u>
2017		
Préstamos y obligaciones financieras	1,110,031	1,984,364
Cuentas por pagar a proveedores	65,312	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	80,220	354,140
Otras cuentas por pagar	22,126	-
Préstamos de terceros	-	265,000
	<u>1,277,689</u>	<u>2,603,504</u>

4.5 Riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y beneficios a otros grupos de interés: conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total.

El índice deuda neta - patrimonio de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

	2018	2017
Préstamos y obligaciones financieras	2,146,855	3,101,192
Cuentas por pagar a proveedores	197,389	65,312
Otras cuentas por pagar	522	22,126
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	600,563	434,360
Menos: efectivo y equivalente de efectivo	(217,573)	(169,703)
Deuda neta	<u>2,727,756</u>	<u>3,453,287</u>
Total patrimonio	<u>8,785,850</u>	<u>8,171,312</u>
Índice deuda/patrimonio	<u>31%</u>	<u>42%</u>

La variación se origina principalmente por la disminución de los préstamos y obligaciones financieras.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	217,573	-	169,703	-
Cuentas por cobrar comerciales	171,524	-	170,375	-
Otras cuentas por cobrar	672	-	903	-
Total activos financieros	389,769	-	340,981	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos y obligaciones financieras	2,066,315	80,540	1,110,031	1,984,364
Cuentas por pagar a proveedores	197,389	-	65,312	-
Otras cuentas por pagar	522	-	22,126	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	246,423	354,140	80,220	354,140
Préstamos de terceros	-	265,000	-	265,000
Total pasivos financieros	2,510,649	699,680	1,277,689	2,603,504

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Efectivo en caja	210	210
Bancos locales (1)	217,363	169,493
	217,573	169,703

(1) Al 31 de diciembre del 2018 incluye US\$92,951 (2017: US\$60,162) en cuentas bancarias del Fideicomiso Flujos La Plazahopp - Banco Internacional por la administración de fondos. Ver Nota 1.4

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	2018	2017
Clientes	178,678	193,979
Provisión por incobrabilidad	(7,154)	(23,604)
	171,524	170,375

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La antigüedad de saldos de clientes a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Por vencer	117,221	111,507
Vencidas		
De 1 a 30 días	-	12,101
De 31 a 60 días	18,912	4,483
De 61 a 90 días	9,300	1,190
De 91 a 180 días	13,442	2,625
Más de 180 días	19,803	62,073
	<u>178,678</u>	<u>193,979</u>

La calidad crediticia de los clientes de cuentas por cobrar comerciales se evalúa bajo la categoría de clientes locales, que representan el 100% de sus clientes.

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Las ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en el análisis histórico de los recaudos de los clientes. Este ratio aplica a la cartera por vencer y cartera vencida. La cartera comercial vencida a más de un año se provisiona al 100%.

Con base en lo indicado anteriormente, la Compañía ha establecido la siguiente pérdida crediticia esperada para su cartera de clientes:

	Deudores comerciales	Estimación para cobranza dudosa	
		Al 31 de diciembre de 2018	Ratio %
Por vencer	117,221	-	0.00%
Vencidas			
1 a 30 días	-	-	0.00%
31 a 60 días	18,912	-	0.00%
61 a 90 días	9,300	-	0.00%
91 a 180 días	13,442	-	0.00%
Mas de 180 días	19,803	7,154	36.13%
Total	<u>178,678</u>	<u>7,154</u>	<u>4.00%</u>

La Compañía no obtuvo un impacto resultante de la aplicación del concepto de pérdida crediticia esperada. Este nuevo enfoque no modificó de forma importante los actuales niveles de provisión previamente reconocidos. Producto de este análisis, la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El movimiento anual de la estimación para cobranza dudosa es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	23,604	75,255
Incremento	1,184	10,707
Bajas	<u>(17,634)</u>	<u>(62,358)</u>
Saldo final	<u>7,154</u>	<u>23,604</u>

8. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Composición y movimiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	<u>Equipo de computación</u>	<u>Equipo electrónico</u>	<u>Equipos y herramientas</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017						
Costo	4,995	27,328	78,068	62,252	19,196	191,838
Depreciación acumulada	<u>(4,162)</u>	<u>(17,274)</u>	<u>(25,823)</u>	<u>(20,364)</u>	<u>(19,196)</u>	<u>(86,819)</u>
Valor en libros	833	10,054	52,245	41,887	-	105,019
Movimientos 2017						
Adiciones	1,205	31,598	-	143	-	32,946
Ventas y/o bajas (Costo)	-	-	-	-	(19,196)	(19,196)
Ventas y/o bajas (Depreciación)	-	-	-	-	19,196	19,196
Depreciación del año	<u>(848)</u>	<u>(7,591)</u>	<u>(8,589)</u>	<u>(10,600)</u>	<u>-</u>	<u>(27,627)</u>
Valor en libros	<u>1,190</u>	<u>34,061</u>	<u>43,656</u>	<u>31,430</u>	<u>-</u>	<u>110,337</u>
Al 31 de diciembre del 2017						
Costo	6,200	58,925	78,068	62,395	-	205,588
Depreciación acumulada	<u>(5,010)</u>	<u>(24,864)</u>	<u>(34,412)</u>	<u>(30,965)</u>	<u>-</u>	<u>(95,250)</u>
Valor en libros	1,190	34,061	43,656	31,430	-	110,337
Movimientos 2018						
Adiciones	2,390	72,463	8,058	-	-	82,911
Ventas y/o bajas (Costo)	(2,347)	(11,811)	(17,692)	(6,433)	-	(38,283)
Ventas y/o bajas (Depreciación)	2,347	7,228	12,159	6,199	-	27,933
Depreciación del año	<u>(985)</u>	<u>(22,441)</u>	<u>(8,566)</u>	<u>(10,439)</u>	<u>-</u>	<u>(42,431)</u>
Valor en libros	<u>2,595</u>	<u>79,500</u>	<u>37,615</u>	<u>20,757</u>	<u>-</u>	<u>140,467</u>
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	6,243	119,577	68,434	55,962	-	278,149
Depreciación acumulada	<u>(3,648)</u>	<u>(40,077)</u>	<u>(30,819)</u>	<u>(35,205)</u>	<u>-</u>	<u>(137,681)</u>
Valor en libros	<u>2,595</u>	<u>79,500</u>	<u>37,615</u>	<u>20,757</u>	<u>-</u>	<u>140,467</u>

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**a) Composición y movimiento:**

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017			
Costo	8,563,789	4,813,500	13,377,289
Depreciación acumulada y deterioro	-	(781,651)	(781,651)
Valor en libros	8,563,789	4,031,849	12,595,638
Movimientos 2017			
Depreciación del año	-	(64,118)	(64,118)
Reverso deterioro (1)	-	51,668	51,668
Valor en libros	8,563,789	4,019,399	12,583,188
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	8,563,789	4,813,500	13,377,289
Depreciación acumulada y deterioro	-	(794,101)	(794,101)
Valor en libros	8,563,789	4,019,399	12,583,188
Movimientos 2018			
Depreciación del año	-	(64,118)	(64,118)
Reverso deterioro (1)	-	74,339	74,339
Valor en libros	8,563,789	4,029,620	12,593,409
Al 31 de diciembre del 2018			
Costo	8,563,789	4,813,500	13,377,289
Depreciación acumulada y deterioro	-	(783,880)	(783,880)
Valor en libros	8,563,789	4,029,620	12,593,409

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 se registró un deterioro del centro comercial La Plazashopping cuyos clientes habían solicitado que los cánones de arrendamiento para los años siguientes se mantengan o se disminuyan, debido a la situación económica del país, situación que afectó a la Compañía en razón de que el importe recuperable de la mencionada propiedad de inversión era menor que el valor registrado en libros. Durante los años 2018 y 2017, de acuerdo al análisis realizado por la Compañía se identificó que el importe recuperable es mayor a su valor en libros, en tal virtud se procedió a realizar el reverso de US\$74,339 y US\$51,668, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía mantiene propiedades de inversión entregada en garantía por las obligaciones bancarias contratadas. Ver Nota 25.

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$13,000,000 monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de propiedades de inversión, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

10. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado.

Un resumen de los préstamos y obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	Tasa de interés nominal	Año de vencimiento	2018	2017
Préstamos bancarios con garantía:				
Banco Internacional S.A.	8.95% - 9.02%	2021	2,131,663	3,078,686
			2,131,663	3,078,686
Interés por pagar			15,192	15,709
			2,146,855	3,094,395
Composición:				
Pasivos corrientes			2,066,315	1,110,031
Pasivos no corrientes			80,540	1,984,364
			2,146,855	3,094,395

Un detalle de las garantías entregadas para el cumplimiento de los préstamos y obligaciones financieras se describe en la Nota 25.

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre del 2018 y 2017 son como siguen:

Año de vencimiento	2018	2017
2019	-	1,984,364
2020	52,346	-
2021	28,194	-
	80,540	1,984,364

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Composición:

	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Olga Luna (1)	9%	Indefinido	55,000	55,000
Pedro Urresta (2)	9%	Indefinido	60,000	60,000
Marcelo Pozo (3)	9%	Indefinido	150,000	150,000
			<u>265,000</u>	<u>265,000</u>

- (1) Corresponde a la entrega de US\$55,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 9% mensual, suscrito el 3 de septiembre del 2013, con una vigencia de dos años, los cuales se renuevan automáticamente al cumplirse la fecha de vencimiento.
- (2) Corresponde a la entrega de US\$60,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 9% mensual, suscrito el 3 de septiembre del 2013, con una vigencia de dos años, los cuales se renuevan automáticamente al cumplirse la fecha de vencimiento.
- (3) El 1 de junio del 2012 se suscribió el Contrato de reconocimiento de deuda con el señor Posso Játiva Marcelo Humberto por el valor de US\$150,000 originados por los trabajos de construcción efectuados en el Centro Comercial La Plazashopping, el contrato se renueva anualmente y devenga una tasa de interés del 9% mensual.

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	171,794	56,775
Garantías	25,110	8,538
Anticipos recibidos	485	-
	<u>197,389</u>	<u>65,313</u>

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. INGRESO DIFERIDO

El movimiento y los saldos de los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	881,005	898,072
Incrementos	221,421	166,221
Devoluciones(pago)/ Descuentos	(2,261)	-
Reconocimientos	<u>(216,233)</u>	<u>(183,288)</u>
Saldo final	<u>883,933</u>	<u>881,005</u>
Composición:		
Corriente	391,433	358,505
No corriente	<u>492,500</u>	<u>522,500</u>
	<u>883,933</u>	<u>881,005</u>

Los ingresos diferidos se generan principalmente por el valor único total de US\$900,000 recibido por parte del cliente Supermercados La Favorita C.A. mediante contrato de arrendamiento de un bien inmueble ubicado en el Centro Comercial La Plaza Shopping Center de la ciudad de Ibarra, celebrado el 15 de junio de 2006, mismo que se devenga por el lapso de 30 años, tiempo de vigencia del mencionado contrato. De igual manera incluye los derechos iniciales por los locales concesionados a sus clientes y que se devengan según los contratos de concesión respectivos.

14. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la composición de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones de IVA	-	20,920
Retenciones de Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>37,440</u>
	<u>-</u>	<u>58,360</u>
Impuestos por pagar:		
Iva por pagar	19,509	-
Retenciones de IVA	7,906	3,107
Retenciones de Impuesto a la renta	4,817	2,102
Impuesto a la renta corriente	<u>9,771</u>	<u>-</u>
	<u>42,003</u>	<u>5,209</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. IMPUESTO A LA RENTA

La composición del gasto Impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	186,984	131,318
Impuesto a la renta diferido	18,292	11,109
	<u>205,276</u>	<u>142,427</u>

Impuesto a la renta corriente

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta	945,387	723,085
Participación trabajadores	(141,808)	(108,463)
Utilidad antes de Impuesto a la renta	803,579	614,622
Mas: Gasto no deducibles	18,696	33,946
Menos: Ingresos excentos	(74,339)	(51,668)
Utilidad gravable	747,936	596,900
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>186,984</u>	<u>131,318</u>

El crédito tributario neto es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	186,984	131,318
(-) Retenciones en la fuente	(139,772)	(130,580)
(-) Crédito tributario de Impuesto a la renta de años anteriores	(37,440)	(38,178)
Impuesto a la renta por pagar (por recuperar)	<u>9,772</u>	<u>(37,440)</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del año antes de Impuesto a la renta	803,579	614,622
Tasa vigente	25%	22%
Impuesto a la renta generado	200,895	135,217
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	4,674	7,468
Menos - Ingresos exentos	(18,585)	(11,367)
Efecto de Impuesto a la renta diferido	18,292	11,109
Gasto por Impuesto a la renta	<u>205,276</u>	<u>142,427</u>
Tasa de impuesto a la renta efectivo	<u>26%</u>	<u>23%</u>

Impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo por impuesto diferido:		
Por deterioro de propiedades de inversión	<u>52,686</u>	<u>71,271</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Por revaluación de propiedades de inversión	<u>9,131</u>	<u>9,424</u>
Total	<u>43,555</u>	<u>61,847</u>

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>Por revaluación de Propiedades de inversión</u>	<u>Por deterioro de Propiedades de inversión</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2017	(8,550)	74,086	65,536
Creditos a otros resultados integrales por cambio de tasa (1)	(1,132)	8,552	7,420
Credito a resultados por impuesto diferido	258	(11,367)	(11,109)
Al 31 de diciembre del 2017	<u>(9,424)</u>	<u>71,271</u>	<u>61,847</u>
Credito a resultados por impuesto diferido	293	(18,585)	(18,292)
Al 31 de diciembre del 2018	<u>(9,131)</u>	<u>52,686</u>	<u>43,555</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reformas tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2019.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 3 millones, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la Renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Para el año 2018, la Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2018, sin embargo, la Administración para su análisis interno, considerando que las transacciones son similares a las de años anteriores, considera que no habrá impacto sobre la provisión de Impuesto a la renta del año 2018.

Situación fiscal

Los años 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

16. OBLIGACIONES SOCIALES

El detalle de beneficios a empleados corrientes es como sigue:

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final
<u>2018</u>				
Beneficios sociales (1)	22,738	477,505	(469,247)	30,996
Participación de los trabajadores en las utilidades (2)	108,463	141,808	(108,463)	141,808
	<u>131,201</u>	<u>619,313</u>	<u>(577,710)</u>	<u>172,804</u>
<u>2017</u>				
Beneficios sociales (1)	23,057	445,119	(445,438)	22,738
Participación de los trabajadores en las utilidades (2)	90,452	108,463	(90,452)	108,463
	<u>113,509</u>	<u>553,582</u>	<u>(535,889)</u>	<u>131,201</u>

- (1) Incluye principalmente provisiones de décimo tercero y décimo cuarto sueldos, vacaciones, fondos de reserva y obligaciones con el Instituto de Seguridad Social.
- (2) De acuerdo con lo previsto en las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. BENEFICIOS SOCIALES

El movimiento del valor presente de la obligación por jubilación patronal e indemnización por desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	51,813	36,957	20,829	20,784	72,642	57,741
Costos por servicios corrientes	-	9,662	3,963	3,421	3,963	13,083
Costo por intereses	-	1,530	825	860	825	2,390
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida	-	4,116	(1,605)	(4,029)	(1,605)	87
Beneficios pagados	-	-	(1,250)	(207)	(1,250)	(207)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(452)	-	-	-	(452)
	<u>51,813</u>	<u>51,813</u>	<u>22,762</u>	<u>20,829</u>	<u>74,575</u>	<u>72,642</u>

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Costos por servicios corrientes	-	9,662	3,963	3,421	3,963	13,083
Costo por intereses	-	1,530	825	860	825	2,390
	<u>-</u>	<u>11,192</u>	<u>4,788</u>	<u>4,281</u>	<u>4,788</u>	<u>15,473</u>

Los importes reconocidos en otros resultados integrales son los siguientes:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida	-	4,116	(1,605)	(4,029)	(1,605)	87
Reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(452)	-	-	-	(452)
	<u>-</u>	<u>3,664</u>	<u>(1,605)</u>	<u>(4,029)</u>	<u>(1,605)</u>	<u>(365)</u>

Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	4.25%	4.02%
Tasa de incremento salarial	1.50%	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	10%	11.24%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad

	2018		2017	
	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Tasa de descuento				
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(4,501)	(911)	(4,282)	(914)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-8%	-4%	8%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	4,916	993	4,696	1,001
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	9%	4%	9%	5%
Tasa de incremento salarial				
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	5,029	1,046	4,745	1,038
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	9%	5%	9%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(4,640)	(969)	(4,363)	(958)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-8%	-4%	-8%	-5%
Tasa de rotación				
Variación OBD (Rotación + 5%)	(2,498)	817	(2,312)	767
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-4%	4%	-4%	4%
Variación OBD (Rotación - 5%)	2,607	(779)	2,415	(730)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	5%	-3%	5%	-4%

Los análisis de sensibilidad anteriores se basan en un cambio en la hipótesis mientras mantiene todas las demás hipótesis constantes. Los métodos y tipos de hipótesis utilizados en la preparación del análisis de sensibilidad no cambiaron en comparación con el período anterior.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 2,665,161 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. Las acciones de la Compañía no presentan restricciones para el pago de dividendos o devoluciones de capital. La Compañía no cotiza sus acciones en la Bolsa de Valores.

19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

capitalizados 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.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

20. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valor mensual de concesión	2,571,982	2,382,851
Valor inicial de concesión	48,999	46,370
	<u>2,620,980</u>	<u>2,429,221</u>

21. COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR NATURALEZA

La clasificación por naturaleza de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

<u>2018</u>	Costo de ventas	Gastos administrativos y ventas	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	-	415,087	415,087
Promoción y publicidad (1)	-	270,622	270,622
Suministros y mantenimiento	163,260	104,603	267,863
Participación laboral (2)	-	141,808	141,808
Servicios básicos	72,704	4,780	77,484
Otros	26,063	9,749	35,812
Impuestos y contribuciones	-	77,915	77,915
Honorarios	-	65,408	65,408
Depreciación de propiedades de inversión	64,118	-	64,118
Arrendamiento operativo	-	21,157	21,157
Seguridad y vigilancia	48,755	-	48,755
Combustible	27,333	1,395	28,728
Depreciación de equipos y vehículos	-	42,429	42,429
Seguros	-	22,033	22,033
Transporte	-	3,348	3,348
Deterioro de clientes	-	1,349	1,349
Atenciones	-	13,101	13,101
Uniformes	-	7,443	7,443
Viaje	-	400	400
	<u>402,233</u>	<u>1,202,627</u>	<u>1,604,860</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2017</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos y ventas</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	-	396,918	396,918
Promoción y publicidad (1)	-	311,223	311,223
Suministros y mantenimiento	107,079	33,889	140,968
Participación laboral (2)	-	108,463	108,463
Servicios básicos	80,111	4,606	84,717
Otros	73,966	4,328	78,294
Impuestos y contribuciones	-	77,453	77,453
Honorarios	-	70,007	70,007
Depreciación de propiedades de inversión	64,118	-	64,118
Arrendamiento operativo	-	41,317	41,317
Seguridad y vigilancia	32,200	-	32,200
Combustible	26,163	1,577	27,740
Depreciación de equipos y vehículos	-	27,627	27,627
Seguros	-	23,425	23,425
Transporte	-	21,907	21,907
Deterioro de clientes	-	10,707	10,707
Atenciones	-	9,675	9,675
Uniformes	-	2,858	2,858
Viaje	-	212	212
	<u>383,637</u>	<u>1,146,192</u>	<u>1,529,829</u>

- (1) Corresponde principalmente a un contrato de alianza estratégica para promoción y publicidad, en la cual Dismarkclub S.A. se compromete a través de sus departamentos de publicidad, marketing y diseño gráfico a distribuir material publicitario del Centro Comercial La Plaza Shopping, a través de su red de lubricadoras por un valor total de US\$162,750.
- (2) De acuerdo con las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

22. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses pagados	1,986	339,960
Comisiones bancarias	284,999	1,320
	<u>286,985</u>	<u>341,280</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

23.1 Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas como sigue:

	2018	2017
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Imbauto S. A. (1)	409,443	380,000
Dismarklub S. A.	175,119	-
Wilson Amador Yépez	16,000	54,360
	<u>600,563</u>	<u>434,360</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	246,422	80,220
Largo plazo	354,140	354,140
	<u>600,563</u>	<u>434,360</u>

23.2 Transacciones con partes relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

	2018						
	Intereses pagados	Venta de activo fijo	Ventas de servicios	Servicios recibidos	Préstamos recibidos	Honorarios profesionales	Total
Imbauto S. A. (1)	30,286	-	8,723	5,489	-	-	44,498
Dismarklub S.A. (2)	-	-	-	162,750	-	-	162,750
Wilson Amador Yépez (3)	-	-	-	-	-	24,000	24,000
Inkas Rent a Car S.A.	-	-	-	15,332	-	-	15,332
	<u>30,286</u>	<u>-</u>	<u>8,723</u>	<u>183,571</u>	<u>-</u>	<u>24,000</u>	<u>246,580</u>

	2018						
	Intereses pagados	Venta de activo fijo	Ventas de servicios	Servicios recibidos	Préstamos recibidos	Honorarios profesionales	Total
Imbauto S. A. (1)	4,244	-	9,928	4,529	380,000	-	398,701
Dismarklub S.A. (2)	-	4,202	-	295,300	-	-	299,502
Wilson Amador Yépez (3)	-	-	-	-	-	24,000	24,000
	<u>4,244</u>	<u>4,202</u>	<u>9,928</u>	<u>299,829</u>	<u>380,000</u>	<u>24,000</u>	<u>722,203</u>

- (1) Corresponde a un préstamo recibido de la compañía relacionada Imbauto S.A. para capital de trabajo, para lo cual se firmó un pagaré a 10 años plazo a una tasa de interés del 8% anual.
- (2) Con fecha 5 de septiembre del 2018, se celebra un contrato de alianza estratégica para promoción y publicidad, en la cual Dismarklub S.A. se compromete a través de sus departamentos de publicidad, marketing y diseño gráfico a distribuir material publicitario del Centro Comercial La Plaza Shopping, a través de su red de lubricadoras.

LA PLAZASHOPP S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) El 4 de enero del 2016, se celebra un contrato de prestación de servicios profesionales con el Sr. Wilson Ernesto Amador Yépez, para que preste sus servicios profesionales a la Compañía, ejerciendo el cargo de Gerente General por un valor mensual de US\$30,000. El plazo de vigencia del mencionado contrato es de dos años.

23.3 Compensación recibida por el personal clave de la gerencia

Las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y salarios	31,800	31,800
Beneficios sociales	5,688	5,475
Honorarios profesionales	6,000	6,000
	<u>43,488</u>	<u>43,275</u>

24. CONTRATOS

Contratos de concesión locales comerciales

La Compañía mantiene contratos de concesión de locales comerciales con sus clientes en los que se definen cláusulas para el arrendamiento comercial de los espacios asignados, que incluyen entre otros asuntos: los precios determinados como valores de concesión, derecho inicial, valor mensual, así como alícuotas y publicidad.

25. GARANTÍAS

A la fecha del estado de situación financiera la Compañía para garantizar el cumplimiento de sus préstamos y obligaciones financieras mantiene en garantía lo siguiente:

<u>Beneficiario</u>	<u>Garantía</u>	<u>Valor de realización del avalúo</u>
Banco Internacional S. A.	Hipotecaria ubicado sobre inmuebles ubicado en la ciudad de Ibarra y Esmeraldas	5,650,000
Banco Bolivariano S.A.	Hipotecaria sobre terreno ubicado en la ciudad de Atuntaqui.	600,000

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos a los divulgados en notas y que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * * *