

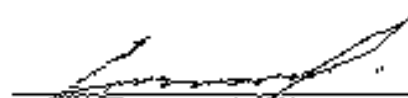
LA PLAZASHOPP S.A.

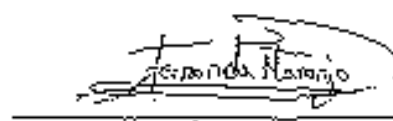
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>Reestructurado (1)</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	210,104	179,274
Cuentas por cobrar comerciales	6	233,307	124,828
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	21	-	23,000
Otras cuentas por cobrar		1,610	867
Gastos anticipados		34,868	-
Impuestos por recuperar	13	73,221	225,583
Total activos corrientes		553,110	543,352
Activos no corrientes			
Equipos y vehículos	7	105,018	192,023
Propiedades de inversión	8	12,595,638	12,553,640
Impuesto a la renta diferido	13	65,535	65,378
Total activos no corrientes		12,766,191	12,810,941
Total activos		13,319,301	13,354,293

(1) Ver Nota 2.2.

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


 Wilson Amador López
 Gerente General


 Fernanda Naranjo
 Contadora

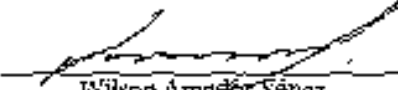
LA PLAZASHOP S.A.

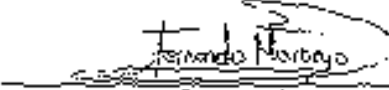
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	2016	2015 Reestructurado (1)
Pasivos corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	9	1,053,430	747,050
Cuentas por pagar a proveedores	21	81,203	48,446
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22	46,500	220,000
Otras cuentas por pagar		5,589	37,981
Ingreso diferido	12	345,572	287,267
Impuestos por pagar	13	32,265	209,371
Obligaciones sociales	15	113,509	83,469
Total pasivos corrientes		1,669,070	1,633,534
Pasivos no corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	9	3,079,030	3,508,625
Beneficios sociales	16	57,741	43,541
Préstamos de terceros	10	265,000	265,000
Ingreso diferido	12	552,500	582,600
Total Pasivos no corrientes		3,954,271	4,404,566
Total Pasivos		5,613,341	6,038,200
Patrimonio			
Capital	17	2,665,161	2,665,161
Reservas	17	93,453	54,456
Resultados acumulados	17	4,047,341	4,596,476
Total patrimonio		7,705,960	7,316,093
Total pasivos y patrimonio		13,319,301	13,354,293

(1) Ver Nota 2.2.

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


 Wilson Amador Pérez
 Gerente General


 Fernanda Naranjo
 Contadora

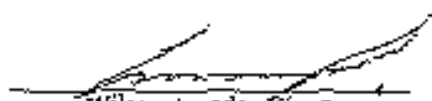
LA PLAZASHOPP S.A.

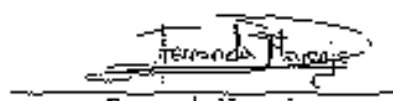
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015 Reestructurado (1)
Ingresos por actividades ordinarias	18	2,415,551	2,422,272
Costo de ventas	19	(323,060)	(323,716)
Utilidad bruta		2,082,491	2,038,556
Gastos administrativos y ventas	19	(1,181,347)	(1,264,190)
Otros gastos, neto		(514)	(1,680)
Utilidad operacional		900,630	772,686
Gastos financieros	20	(388,068)	(413,712)
Utilidad antes de impuesto a la renta		512,562	358,974
Impuesto a la renta	14	(122,284)	(102,605)
Utilidad neta del año		390,278	256,369
Otros resultados integrales			
Partidas que no se clasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Efectos de premisas actuariales		(411)	5,546
Resultado integral del año		389,867	261,915

(1) Ver Nota 2.2.

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


Wilson Amador López
Gerente General


Fernanda Naranjo
Comptadora

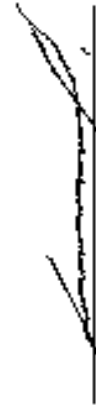
LA PLAZASHOPP S.A.

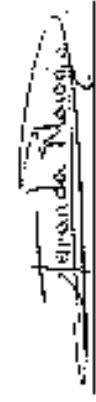
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados Acumulados				
	Capital	Reserva legal	Por aplicación Inicial de NIIF	Otros resultados integrales	Resultados Totales
Saldo al 1 de enero del 2015	2,665,161	30,884	4,041,010	(3,459)	7,069,409
Efecto aplicación emienda a la NIC 19 (1)	-	-	-	(15,231)	(15,231)
Saldo reestablecidos al 1 de enero del 2015	2,665,161	30,884	4,041,010	(18,700)	7,054,178
Resoluciones de la Junta de Accionistas	-	-	-	-	-
Apropiación para reserva legal	-	18,572	-	-	(18,572)
Resultado integral del año	-	-	-	5,546	261,018
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2,665,161	51,456	4,041,010	(13,154)	7,316,093
Resoluciones de la Junta de Accionistas	-	-	-	-	-
Apropiación para reserva legal	-	39,002	-	-	(39,002)
Resultado integral del año	-	-	-	(411)	389,867
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2,665,161	91,458	4,041,010	(13,565)	7,775,060

(1) Ver Nota 2.2.

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


Wilson Amador Lopez
Gerente General


Fernanda Naranjo
Contadora

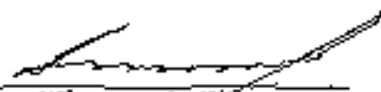
LA PLAZASHOPP S.A.

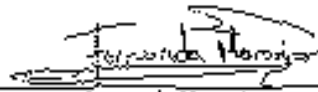
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015	2014 Reest. (Retenido (1))
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos y minor		113,555	27,624
Adj. siguientes ajustes que lo representan movimiento de efectivo:			
Deferido de impuestos por diferir de impuestos	0	-	55,444
Depreciación de equipos y vehículos	7	27,339	15,367
Devolución de pago de deudas a largo	8	-	13,647
Depreciación de propiedades de inversión	8	63,419	22,753
Permisos por el cobro de pago de deudas	10	14,554	17,038
		91,361	63,187
Cambios en las cuentas:			
Cuentas por cobrar de clientes		112,479	13,423
Cuentas por pagar y provisiones minoritarias		21,000	21,000
Cuentas por pagar de impuestos		740	1,170
Cuentas por pagar de impuestos		13,860	-
Impuestos por pagar		17,508	27,131
Cuentas por pagar de impuestos		11,730	21,413
Cuentas por pagar de impuestos		13,300	-
Cuentas por pagar		106,885	18,645
Impuestos por pagar		28,205	147,411
Impuestos por pagar		12,111	6,186
Impuestos por pagar		24,155	10,178
Efectivo generado por las actividades de operación		543,511	275,225
Pagos de impuestos a largo		1,760,441	17,120
Pagos de impuestos a largo por diferencias en préstamos y obligaciones financieras		1,660,111	149,210
Efectivo en los periodos por las actividades de operación		123,117	108,915
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de equipos y vehículos	7	142,690	155,075
Venta y bajo de equipos y vehículos	7	1,070	25,559
Efectivo de las actividades de inversión		143,760	180,634
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emissiones de bonos por préstamos y obligaciones financieras	4	650,000	-
Efectivo pago de préstamos y obligaciones financieras	5	1,132,453	1,076,438
Adquisición de propiedades minoritarias	21	27,120	1,000,000
Adquisición de propiedades minoritarias	21	1,132,453	1,076,438
Efectivo pago de préstamos y obligaciones financieras	12	-	25,000
Efectivo neto utilizado e impactado por las actividades de financiamiento		30,127	1,271,565
Efectivo neto utilizado e impactado por las actividades de financiamiento		30,127	1,271,565
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		175,274	22,125
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		205,401	1,293,690

(1) Ver Nota 2.2.

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


Wilson Amador Velep
Gerente General


Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (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 98.3% del paquete accionario de la Compañía.

1.2 Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente, el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto desmontarlo en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: no incremento en ventas en relación con el año 2015, situación que está directamente relacionada a la crisis económica del país que ha sido afectada por el precio del petróleo. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: incremento en otros servicios para los clientes como: tarjetas VIP a clientes, coches de paseo de niños y bebés, puntos de carga celular, parqueaderos de bicicletas con servicios de condados, etc, descuentos en pagos, no incremento de

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

los valores mensuales de concesión, manejo de presupuesto eficiente para conseguir resultados positivos que le permitirán afrontar las situaciones descritas en la Nota 4.1 y continuar operando en forma rentable.

1.3 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por USDS1,105,960 (2015: US\$1,090,182) 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 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.

Fideicomiso Mercantil Plazashopp - Banco Pacífico

El Fideicomiso fue constituido por Autoventas Way W Amador Y S.A., el 25 de abril del 2014 en Quito, con el objeto de designar a Fiduciaria del Pacífico S. A. como administrador de los flujos que conforman el patrimonio autónomo, a fin de destinarlos a cancelar las obligaciones que Autoventas WA W. Amador Y. S. A. haya contraído o contrajera para con el Banco del Pacífico S. A. Después de la escisión de la mencionada entidad y la constitución de La Plazashopp S.A. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó los trámites pertinentes y liquidó el mencionado Fideicomiso en razón de que las obligaciones que se mantenía con esta institución financiera fueron canceladas a la fecha de este informe este fideicomiso fue liquidado.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 13 de abril del 2017 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

LA PLAZASHOP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de 2016 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.

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 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 Restablecimiento de saldos iniciales

La Administración de la Compañía con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros separados del 2016 con los del año 2015, ha restablecido los saldos del año 2015, para presentar por separado los efectos del cambio de tasa de descuento tanto dentro del pasivo de largo plazo, así como dentro de los resultados acumulados y resultados integrales, de acuerdo a lo establecido en la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los Empleados", según se muestra en el siguiente detalle:

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldo anterior 31 de diciembre del 2015	Ajuste NIC 19	Saldo ajustado 1 de enero del 2016
Pasivos no corrientes			
Beneficios sociales	33,574	14,867	48,441
Patrimonio			
Resultados acumulados	2,611,343	(14,867)	2,596,476
Gastos operacionales			
Gastos administrativos y de venta	(1,360,432)	(3,698)	(1,364,130)
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales	(1,955)	(11,469)	(13,424)
	Saldo anterior 1 de enero del 2015	Ajuste NIC 19	Saldo ajustado 1 de enero del 2015
Pasivos no corrientes			
Beneficios sociales	25,758	15,234	40,992
Patrimonio			
Resultados acumulados	4,358,354	-	4,358,354
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales	(3,469)	(15,234)	(18,703)

A partir del 1 de enero del 2016 entró en vigencia la enmienda a la Norma Internacional de Contabilidad No. 19 que tiene que ver principalmente con clarificar el modo de determinación de la tasa de descuento de las obligaciones por beneficios post empleo por lo que la Administración de La Plazashopp S.A. adopta la enmienda la cual para fines de comparabilidad debe afectar los saldos iniciales al 1 de enero del 2015.

2.3 Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2017 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigor para ejercicios financieros que comiencen a partir de 1 de enero de 2017 y no han sido adoptadas anticipadamente. Estas son de aplicación obligatoria 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 7	Las ganancias o pérdidas espóreas cambian en sus pasivos derivados de las actividades de financiación	1 de enero 2017
NIF 8	Las ganancias o pérdidas de la contabilización del impuesto al rédito cuando un activo o pasivo a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIF 9	Empleos de un resgate afirmación de pasividad de una empresa conjunta a valor razonable relativa.	1 de enero 2018
NIF 10	Empleos de métodos de transformación de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIF 11	Empleos de un resgate a la supresión de las extensiones de la prima para las actividades por prima del con- trato NIF 7, la NIF 8 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 12	Las ganancias o pérdidas como entidades de determinados tipos de operación de negociación en períodos.	1 de enero 2018
NIF 13	Las ganancias o pérdidas "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIF 8 (o grupo de parámetros)	1 de enero 2018
NIF 14	Políticas de la norma "Instrumentos financieros" que sean completas.	1 de enero 2018
NIF 15	Empleos de un resgate a la definición del activo de la norma.	1 de enero 2017
NIF 16	Políticas de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", este norma se aplicará a la NIF 15.	1 de enero 2018
NIF 17	Empleos de métodos como contabilidad de los arrendamientos y en el reconocimiento de los costos adicionales en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2018
NIF 18	Empleos de la norma de transacciones con moneda extranjera partes de transacciones en las que transac- ciones se realizan con una o más monedas en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.4 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.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta" y "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

LA PLAZASHOPF S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas, otras cuentas por pagar y préstamos de terceros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una estimación por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por la mercadería vendida 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. Se registran a su costo amortizado.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los intereses de los préstamos comerciales son calculados usando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de cobro se presentan netos en el rubro "Cuentas y documentos por cobrar comerciales" y se reconocen conforme su devengamiento en el estado de resultados integrales en el rubro "Gasto financiero neto" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Correspondientes principalmente a saldo por recuperar de compañías relacionadas que se liquidan mayoritariamente en el corto plazo (hasta 60 días), por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado. En aquellos casos que los plazos establecidos de pago son mayores a 90 días, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo un interés implícito con base en tasas de mercado.
 - (iii) 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 el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (b) Otros positivos financieros:
- Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Préstamos y obligaciones financieras: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pendientes de pago se presentan en el rubro "Préstamos y obligaciones" y se registran en el estado de resultados integrales en el rubro "Gasto financiero, neto".
 - (ii) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
 - (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a saldos con compañías relacionadas, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son mayoritariamente pagaderas en plazos menores a 60 días. En caso de que los plazos pactados de pago sean mayores a 90 días, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo un interés implícito con base en tasas de mercado.
 - (iv) Préstamos de terceros: Corresponden a obligaciones con terceros cuya vigencia es mayor a un año, y que se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdida") que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podrían obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimada, descontada a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía requirió el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar comerciales (Nota 5).

2.7 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del mismo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.8 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 dismantelar y remover las partidas y de restaurar el

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

lugar donde estén ubicados, y, (iv) los costos por préstamos capitalizados, cuando estos sean destinados a la construcción de estos activos.

Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad 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:

Tipo de bienes	Número de años
Equipo de computación	3
Equipo electrónico	10
Equipos y herramientas	10
Muebles y enseres	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.

2.9 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 exista 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 a propiedades y equipos por su valor razonable a la fecha de cambio de uso y transferencia del bien.

2.10 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. Ver Nota 8.

2.11 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%. La Compañía, aplica para los años 2016 y 2015 una tasa del 22% 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, 0.3% 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 2016 y 2015 la Compañía registró como gasto de impuesto a la renta corriente el valor del anticipo mínimo.

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

LA PLAZASHOP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.12 Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes

Las obligaciones por beneficios a 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 patronales, salario digno, 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)

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 4.14% (2015: 4.36%) 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.

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.

2.13 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 pueda 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 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.

2.15 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.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan a hacia la compañía, cuando estos pueden ser medidos con fiabilidad y considerando el grado de derengado del derecho de concesión al final del periodo sobre el que se informa. Los ingresos procedentes de los derechos de concesión se reconocen en forma lineal a lo largo del plazo establecido.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 cantidad 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 8.40% (2015: 9.12%). Debido a lo expuesto, no se realiza un análisis de sensibilidad. La Compañía mantiene sus obligaciones con instituciones financieras con tasa de interés fijas.

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 y otras cuentas por cobrar

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:

	2016	2015
Vigentes no deteriorados	99.311	60.962
Créditos vencidos	209.351	129.121
Provisión por incobrabilidad	(75.255)	(75.255)
	<u>233.307</u>	<u>114.828</u>
Cobertura de provisiones sobre cartera deteriorada	<u>36%</u>	<u>58%</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$210.104 al 31 de diciembre de 2016 (2015: US\$179.274), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalente de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas AAA-, según agencias calificadoras registradas en la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador:

<u>Banco</u>	<u>Calificación</u>	<u>Calificación</u>
Banco Internacional	AAA- / AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings
Banco Bolivariano	AAA- / AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings
Banco del Pacífico	AAA- / AAA-	Soc. Cal. Riesgo Latinoamericana SCR SA / Bank Watch Ratings
Banco de la Producción S.A. - Grupo Promérica	AAA- / AAA-	PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings

4.1 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 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. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Valor Contable	Total	Flujos de efectivo		
			Menos de 3 meses	Entre 6 y 12 meses	Más de 1 año
2016					
Obligaciones con instituciones financieras	4,112,460	4,112,460	521,355	512,075	3,079,030
Cuentas por pagar proveedores	81,205	81,205	81,205	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	46,500	46,500	46,500	-	-
Otras cuentas por pagar	6,589	6,589	5,595	994	-
Por sumas de terceros	265,000	265,000	-	-	265,000
	<u>4,511,754</u>	<u>4,511,754</u>	<u>654,655</u>	<u>512,969</u>	<u>3,344,030</u>
2015					
Obligaciones con instituciones financieras	4,255,675	4,255,675	400,847	346,203	3,508,625
Cuentas por pagar proveedores	48,446	48,446	48,446	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	220,000	220,000	220,000	-	-
Otras cuentas por pagar	37,931	37,931	37,931	-	-
Por sumas de terceros	265,000	265,000	-	-	265,000
	<u>4,827,052</u>	<u>4,827,052</u>	<u>707,224</u>	<u>346,203</u>	<u>3,773,625</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:

	2016	2015
Obligaciones con instituciones financieras	4,112,460	4,255,675
Cuentas por pagar a proveedores	81,205	48,446
Otras cuentas por pagar	6,589	37,931
Cuentas por pagar compañías relacionadas	46,500	220,000
Menos: efectivo y equivalente de efectivo	(210,104)	(179,274)
Deuda neta	4,036,650	4,382,778
Total patrimonio	7,705,960	7,316,093
Índice deuda/patrimonio	<u>52%</u>	<u>60%</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en caja	210	200
Bancos locales (1)	<u>209,894</u>	<u>179,074</u>
	<u>210,104</u>	<u>179,274</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 incluye US\$72,674 (2015: US\$60,450) en cuentas bancarias del Fideicomiso Flujos La Plazashopp - Banco Internacional por la administración de fondos. Ver Nota 1.4

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	308,562	190,083
Provisión por incobrabilidad (1)	<u>(75,255)</u>	<u>(75,255)</u>
	<u>233,307</u>	<u>114,828</u>

(1) El movimiento de la provisión por incobrabilidad, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	75,255	8,257
Incremento	-	66,998
Bajas	-	-
Saldo final	<u>75,255</u>	<u>75,255</u>

La antigüedad de saldos de clientes y otras cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

LA PLAZASHOP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	2016	2015
Por vencer	99,311	60,962
Vencidas		
De 1 a 30 días	61,698	16,148
De 31 a 60 días	7,435	11,196
De 61 a 90 días	10,482	19,920
De 91 a 180 días	23,772	36,760
Más de 180 días	105,984	46,097
	<u>308,562</u>	<u>190,083</u>

7. EQUIPOS Y VEHÍCULOS

Composición y movimiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	Grupo de comparación	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor en libros	Grupo de comparación	Costo histórico	Depreciación acumulada	Valor en libros
Maquinaria y equipo								
Costo	1,074	20,734	43,264	16,544	1,074	19,148	14,104	17,441
Depreciación acumulada	(1,125)	(26,669)	(14,264)	(13,509)	(1,125)	(26,669)	-	(13,509)
Valor en libros	<u>1,074</u>	<u>(6,935)</u>	<u>(12,497)</u>	<u>5,211</u>	<u>1,074</u>	<u>(26,669)</u>	<u>26,669</u>	<u>5,211</u>
Mejoras a equipo								
Adquisición	-	4,250	100	4,150	-	4,250	-	4,150
Retiro	-	(3,750)	-	-	-	-	-	-
Transferencia	425	(250)	12,740	12,915	425	(250)	12,915	12,915
Depreciación del año	(1,425)	(1,425)	(2,667)	(2,667)	-	-	-	(2,667)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>1,074</u>	<u>(1,125)</u>	<u>(1,497)</u>	<u>5,211</u>	<u>1,074</u>	<u>(1,497)</u>	<u>14,415</u>	<u>5,211</u>
Autos de transporte del 2016								
Costo	4,800	11,700	17,700	2,100	4,800	11,700	-	2,100
Depreciación acumulada	(2,200)	(10,200)	(10,200)	(8,100)	(2,200)	(10,200)	-	(8,100)
Valor en libros	<u>4,800</u>	<u>(1,500)</u>	<u>(1,497)</u>	<u>3,303</u>	<u>4,800</u>	<u>(10,200)</u>	<u>10,200</u>	<u>3,303</u>
Mejoras a autos								
Adquisición	100	3,000	4,000	2,900	-	3,000	-	2,900
Retiro por libros de valor	(200)	-	(3,000)	(2,800)	-	-	-	-
Transferencia por depreciación de la compra (Costo)	-	-	-	-	-	-	4,000	4,000
Transferencia por depreciación de la compra (Costo)	200	-	3,000	2,800	-	-	-	-
Depreciación del año	(1,000)	(1,000)	(2,400)	(3,400)	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>10,000</u>	<u>(12,400)</u>	<u>7,600</u>	<u>800</u>	<u>(10,200)</u>	<u>10,200</u>	<u>7,600</u>
Mejoras a autos del 2015								
Costo	4,700	15,100	12,000	7,800	4,700	15,100	-	7,800
Depreciación acumulada	(1,000)	(10,000)	(10,000)	(9,000)	(1,000)	(10,000)	-	(9,000)
Valor en libros	<u>4,700</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(12,000)</u>	<u>3,700</u>	<u>4,700</u>	<u>(10,000)</u>	<u>10,000</u>	<u>3,700</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2015			
Costo	8,563,789	5,526,073	14,089,862
Depreciación acumulada	-	(1,138,822)	(1,138,822)
Valor en libros	8,563,789	4,387,251	12,951,040
Movimientos 2015			
Adiciones	-	-	-
Depreciación del año	-	(60,647)	(60,647)
Deterioro (1)	-	(336,753)	(336,753)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	8,563,789	3,989,851	12,553,640
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	8,563,789	5,526,073	14,089,862
Depreciación acumulada y deterioro	-	(1,536,222)	(1,536,222)
Valor en libros	8,563,789	3,989,851	12,553,640
Movimientos 2016			
Transferencias recibidas de activos en proceso (2)	-	104,837	104,837
Depreciación del año	-	(62,839)	(62,839)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	8,563,789	4,031,849	12,595,638
Al 31 de diciembre del 2016			
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

- (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 el año 2016, no ha habido cambios en los supuestos que fueron utilizados para el cálculo del monto recuperable, por lo que los indicadores de deterioro se mantienen.
- (2) Con fecha 1 de junio del 2016 se concluye la obra de cerramiento del terreno de Ahuntaqui y se activa como activo depreciable por el costo de la construcción de US\$104,837.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía mantiene propiedades de inversión entregada en garantía por las obligaciones bancarias contratadas. Ver Nota 23.

9. 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	Tasa de interés <u>nominal</u>	Año de <u>vencimiento</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos bancarios con garantía:				
Banco Internacional S.A.	8.95% - 9.76%	2019	4,081,449	4,215,461
Banco Bolivariano S.A.	11.08%	2016	-	9,001
			<u>4,081,449</u>	<u>4,224,461</u>
Interés por pagar			<u>31,011</u>	<u>31,208</u>
			<u>4,112,460</u>	<u>4,255,671</u>
Composición:				
Pasivos corrientes			1,033,430	747,051
Pasivos no corrientes			<u>3,079,030</u>	<u>3,508,621</u>
			<u>4,112,460</u>	<u>4,255,671</u>

Un detalle de las garantías entregadas para el cumplimiento de los préstamos y obligaciones financieras se describe en la Nota 23.

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son como siguen:

<u>Año que terminará el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2017	-	831,813
2018	1,093,895	872,513
2019	<u>1,985,135</u>	<u>1,804,299</u>
	<u>3,079,030</u>	<u>3,508,625</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Composición:

	Tasa de interés nominal	Vencimiento	2016	2015
Olga Luna (1)	9%	Indefinido	55,000	55,000
Pedro Utrista (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 Pozo 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.

11. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el siguiente:

	2016	2015
Proveedores	44,693	32,761
Anticipos recibidos	3,095	-
Garantías	33,417	15,685
	<u>81,205</u>	<u>48,446</u>

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****12. INGRESO DIFERIDO**

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

	2016	2015
Saldo inicial	869,767	917,253
Incrementos	337,793	179,330
Reconocimientos	(309,487)	(226,805)
Saldo final	<u>898,073</u>	<u>869,767</u>
Composición:		
Corriente	345,373	287,267
No corriente	<u>552,500</u>	<u>582,500</u>
	<u>898,073</u>	<u>869,767</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.

13. IMPUESTOS POR RECUPERAR Y POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la composición de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2016	2015
Impuestos por recuperar:		
Crédito tributario IVA	13,255	-
Retenciones de IVA	31,788	18,439
Retenciones de impuesto a la renta	<u>38,178</u>	<u>306,944</u>
	<u>73,221</u>	<u>325,383</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	-	27,011
Retenciones de IVA	2,282	3,718
Retenciones de impuesto a la renta	29,983	1,693
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>176,949</u>
	<u>32,265</u>	<u>309,371</u>

LA PLAZASHOP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****14. IMPUESTO A LA RENTA**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	122,541	176,949
Impuesto a la renta diferido	<u>(257)</u>	<u>(74,344)</u>
	<u>122,284</u>	<u>102,605</u>

Impuesto a la renta corriente**Conciliación tributaria - contable**

La tasa vigente de impuesto a la renta es el 22% sobre la utilidad gravable. A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta	603,014	426,673
Participación trabajadores	<u>(90,452)</u>	<u>(64,001)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta	512,562	362,672
Más:		
Gasto no deducible	<u>44,442</u>	<u>441,641</u>
Utilidad gravable	<u>557,004</u>	<u>804,313</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>122,541</u>	<u>176,949</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta	<u>64,170</u>	<u>67,370</u>

Impuesto a la renta diferido

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

LA PLAZASHOP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2016	2015
Activo por impuesto diferido:		
Por deterioro de propiedades de inversión	74.086	74.086
Pasivo por impuesto diferido:		
Por revaluación de propiedades de inversión	8.551	8.308
Total	65.535	65.778

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	Por revaluación de propiedades de inversión	Por deterioro de propiedades de inversión	Total
Al 1 de enero del 2015	9.060	-	9.060
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(253)	(74.086)	(74.344)
Al 31 de diciembre del 2015	8.808	(74.086)	(65.278)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(255)	-	(255)
Al 31 de diciembre del 2016	8.551	(74.086)	(65.535)

Reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se actuarán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016", la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de las cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que existirá un impacto directo con algunas de ellas.

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 2017 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 2016, la Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2017, 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 2016.

Situación fiscal

Los años 2013 al 2016 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	312,552	362,672
Tasa vigente	22%	22%
Ingreso a la renta generado	112,764	79,788
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	44,442	44,641
	157,206	324,429
Gasto por impuestos	122,541	176,939
Tasa de impuesto a la renta efectivo	N/A	N/A

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

15. OBLIGACIONES SOCIALES

El detalle de beneficios a empleados es como sigue:

	2016	2015
Participación de trabajadores por pagar	90,433	64,001
Vacaciones	6,935	5,357
Décimo cuarto sueldo	4,590	4,892
Aportes patronales	3,136	2,014
Décimo tercer sueldo	1,807	1,963
Liquidación Laboral	5,620	-
Fondos de reserva	969	904
Salario digno	-	303
	<u>113,509</u>	<u>82,469</u>

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.

16. BENEFICIOS SOCIALES

El movimiento del valor presente de la obligación por jubilación patronal e indemnización por despido por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	Jubilación patronal		Despido		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
		Reconstruido		Reconstruido		Reconstruido
Al 1 de enero	\$1,574	29,193	16,052	11,505	18,541	40,690
Costos por servicios corrientes	8,371	9,075	3,677	3,159	12,547	12,204
Costo por intereses	177	1214	340	495	2,167	4702
Costo de los créditos pasados	-	-	-	2,741	-	2,741
Pérdida (ganancia) actuaria reconocida	(1,072)	(5,438)	1,823	(335)	949	(5,546)
Beneficios pagados	(1,797)	-	-	(503)	(3,397)	(502)
Reducciones y liquidaciones	-	(2,755)	(3,078)	-	(3,078)	(2,755)
Al 31 de diciembre	<u>36,057</u>	<u>31,579</u>	<u>22,782</u>	<u>16,062</u>	<u>52,741</u>	<u>28,543</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Subsidio patronal		Deducción por desahorro		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Costo de los servicios prestados	9,079	9,075	9,077	4,899	18,147	13,974
Costo de seguros	1,777	1,234	140	474	2,107	1,708
Total	10,856	10,309	9,217	5,373	19,664	15,682

Los importes reconocidos en otros resultados integrales son los siguientes:

	Subsidio patronal		Deducción por desahorro		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Movimientos actuariales	(1,072)	(7,458)	1,483	(88)	411	(5,346)

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:

	2016	2015
Tasa de descuento	4.14%	4.36%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	N/A	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	14.79%	18.87%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TMIESA 2002	TMIESA 2002

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

17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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 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 permitan 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.

19. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	2016	2015
Valor inicial de concesión	36,933	37,240
Valor ocasional de concesión	2,378,618	3,395,033
	<u>2,415,551</u>	<u>3,432,272</u>

LA PLAZASHOP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

20. COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR NATURALEZA

La clasificación por naturaleza de los costos y gastos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016			2015		
	Código de ventas	Gastos administrativos y ventas	Total	Código de ventas	Gastos administrativos y ventas	Total
Alquileres y servicios públicos	-	385,205	385,205	-	384,054	384,054
Intereses bancarios	-	90,432	90,432	-	64,003	64,003
Intereses	-	417,325	417,325	-	58,891	58,891
Seguros y siniestros	104,126	43,153	147,289	223,973	21,289	245,262
Provisiones y pérdidas	-	26,019	26,019	-	132,802	132,802
Seguros y contingencias	-	100,885	100,885	-	73,001	73,001
Representación de equipos y vehículos	-	27,089	27,089	-	15,307	15,307
Representación de propiedades de inversión	62,840	-	62,840	60,647	-	60,647
Reclutamiento de personal de inversión	-	-	-	-	356,752	356,752
Seguros y siniestros	33,287	-	33,287	44,056	-	44,056
Seguros sociales	68,414	4,293	72,707	27,287	1,375	28,662
Seguros	-	20,275	20,275	-	25,520	25,520
Comisiones	22,568	1,234	23,802	29,357	991	30,348
Actividades de operación	-	15,984	15,984	-	18,804	18,804
Transporte	-	27,553	27,553	-	14,210	14,210
Retención de clientes	-	-	-	-	56,097	56,097
Viaje	-	203	203	-	223	223
Asesorías	-	3,240	3,240	-	7,184	7,184
Utilidades	-	4,097	4,097	-	6,433	6,433
Gastos	42,825	6,694	49,519	916	11,942	12,858
	<u>313,000</u>	<u>1,181,347</u>	<u>1,514,407</u>	<u>383,715</u>	<u>1,264,132</u>	<u>1,647,808</u>

- (1) 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.

21. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros se componen de lo siguiente:

	2016	2015
Comisiones bancarias	4,775	4,293
Intereses pagados	<u>383,293</u>	<u>409,419</u>
	<u>388,068</u>	<u>413,712</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones con partes relacionadas

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

	2016							
	Compras de servicios relacionados	Compras de mercaderías relacionadas	Servicios relacionados	Proveedores relacionados	Financiamiento relacionado	Compras de mercaderías relacionadas	Recepciones relacionadas	Total
Plaza Shopping S.A.	-	14,000	2,000	-	-	-	-	16,000
Wilson Ernesto Amador Yépez (1)	-	1,000	200	-	-	-	200,000	201,200
Compañía S.A.	-	1,000	200	-	-	-	-	1,200
	-	15,000	2,200	-	-	-	200,000	207,200

	2015							
	Compras de servicios relacionados	Compras de mercaderías relacionadas	Servicios relacionados	Proveedores relacionados	Financiamiento relacionado	Compras de mercaderías relacionadas	Recepciones relacionadas	Total
Plaza Shopping S.A.	-	14,000	2,000	-	-	-	-	16,000
Wilson Ernesto Amador Yépez	-	-	-	200,000	-	-	-	200,000
Compañía S.A.	-	-	-	-	20,000	-	-	20,000
	-	14,000	2,000	200,000	20,000	-	-	236,000

- (1) El 4 de enero de 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.

Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas como sigue:

	2016				
	Activos corrientes		Pasivos corrientes		
	Compañía S.A.	Total	Compañía S.A.	Otros corrientes	Total
Wilson Ernesto Amador Yépez	-	-	20,000	-	20,000
	-	-	-	-	-

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2016					
	Activos corrientes			Pasivos corrientes		
	Correcciones	Otras cuentas por cobrar	Total	Correcciones	Otras cuentas por pagar	Total
Intermedios Bp. Wainwright T.S.A. (i)	-	22,000	22,000	-	-	-
Wainwright, Bp. Wainwright T.S.A. (i)	-	-	-	-	220,000	220,000
			<u>22,000</u>			<u>220,000</u>

(i) Corresponde a valores recibidos en calidad de préstamos, pagaderos en el corto plazo.

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:

	2016	2015
Sueldos y salarios	30,000	30,000
Beneficios sociales	6,521	8,882
Honorarios profesionales	4,500	13,300
	<u>41,021</u>	<u>52,082</u>

23. CONTRATOS

Contratos de concesión locales comerciales

La Compañía mantiene contratos de concesión de locales comerciales con sus clientes en los que se designa clientes para el arrendamiento comercial de los espacios asignados, que incluyen entre otros aspectos los precios determinados como valores de concesión que incluyen el derecho inicial y el valor residual, así como comisiones y publicidad.

24. 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:

Empleados	Garantía	Valor de colación del avalúo
Wainwright Bp. Wainwright T.S.A.	Hipoteca otorgada sobre inmuebles ubicados en la ciudad de Barr, y Esmeraldas	5,650,000
Wainwright Bp. Wainwright T.S.A.	Hipoteca otorgada sobre terreno ubicado en la ciudad de Atuniqui.	600,000

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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, podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * *