



LA PLAZASHOPP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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, 26 de junio del 2020

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 2019 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 2019 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.

#SomosTuAliado

*PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Avenida 6 de Diciembre y Boussingault, Edificio T6, Piso 14.
Quito - Ecuador
T: (593-2) 3829 330*



La Plazashopp S.A.
Quito, 26 de junio del 2020

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.

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



La Plazashopp S.A.
Quito, 26 de junio del 2020

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.

- 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 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	328,879	217,573
Cuentas por cobrar comerciales	7	141,967	171,524
Otras cuentas por cobrar		494	672
Cuentas por cobrar relacionadas	23	1,000,000	-
Gastos anticipados		2,090	2,294
Total activos corrientes		1,473,430	392,063
Activos no corrientes			
Muebles y Equipos	8	93,844	140,467
Propiedades de inversión	9	17,107,971	12,593,409
Impuesto a la renta diferido	14	24,178	43,555
Total activos no corrientes		17,225,993	12,777,431
Total activos		18,699,423	13,169,494

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



Santiago Amador
Presidente



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	10	484,400	2,066,315
Cuentas por pagar a proveedores	12	47,920	197,389
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	23	214,811	246,423
Otras cuentas por pagar		366	522
Ingreso diferido	13	370,798	391,433
Impuestos por pagar	14	55,332	42,003
Obligaciones sociales	16	163,624	172,804
Total pasivos corrientes		1,337,251	3,116,889
Pasivos no corrientes			
Préstamos y obligaciones financieras	10	2,613,914	80,540
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	23	4,611,323	354,140
Préstamos de terceros	11	260,000	265,000
Beneficios sociales	17	77,680	74,575
Ingreso diferido	13	462,500	492,500
Total Pasivos no corrientes		8,025,417	1,266,755
Total Pasivos		9,362,668	4,383,644
Patrimonio			
Capital	18	2,665,161	2,665,161
Reservas	19	260,420	203,448
Resultados acumulados	19	6,411,174	5,917,241
Total patrimonio		9,336,755	8,785,850
Total pasivos y patrimonio		18,699,423	13,169,494

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



Santiago Amador
Presidente



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

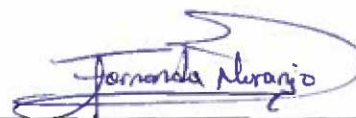
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	20	2,775,938	2,620,980
Costo de servicios prestados	21	(409,898)	(402,233)
Utilidad bruta		2,366,040	2,218,747
Gastos administrativos y ventas	21	(1,501,650)	(1,202,627)
Otros ingresos, neto		79,192	74,444
Utilidad operacional		943,582	1,090,564
Gastos financieros	22	(204,310)	(286,985)
Utilidad antes de impuesto a la renta		739,272	803,579
Impuesto a la renta	15	(188,934)	(205,276)
Utilidad neta del año		550,338	598,303
Otros resultados integrales			
Partidas que no se clasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Ganancias actuariales		567	1,605
Resultado integral del año		550,905	599,908

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



Santiago Amador
Presidente



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados Acumulados				
	Capital	Reserva legal	Por aplicación Inicial de NIIF	Otros resultados integrales	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	2,665,161	141,789	4,041,010	(5,780)	8,185,942
Resoluciones de la Junta de Accionistas					
Apropiación para reserva legal	-	61,659	-	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	598,303
Otros resultados integrales	-	-	-	1,605	1,605
Saldos al 31 de diciembre del 2018	2,665,161	203,448	4,041,010	(4,175)	8,785,850
Resoluciones de la Junta de Accionistas					
Apropiación para reserva legal pendiente de aprobación	-	56,972	-	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	550,338
Otros resultados integrales	-	-	-	567	567
Saldos al 31 de diciembre del 2019	2,665,161	260,420	4,041,010	(3,608)	9,336,755

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



Santiago Amador
Presidente



Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		739,271	803,579
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Deterioro de cuentas por cobrar comerciales	7	1,038	1,184
Depreciación de equipos y vehículos	8	50,896	42,431
Deterioro de propiedades de inversión	9	(78,681)	(74,339)
Provisión intereses en préstamos y obligaciones financieras	10	17,774	15,192
Depreciación de propiedades de inversión	9	64,118	64,118
Provisión por beneficios sociales	17	4,731	4,788
Participación laboral	16	130,460	141,808
		<u>929,607</u>	<u>998,761</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		28,519	(2,333)
Otras cuentas por cobrar		178	231
Gastos anticipados		204	185
Impuestos por recuperar		-	58,360
Cuentas por pagar a proveedores		(149,469)	132,077
Cuentas por pagar a relacionadas		(465,634)	166,203
Obligaciones sociales		(139,640)	(100,205)
Otras cuentas por pagar		(155)	(21,604)
Ingreso diferidos		(50,635)	2,928
Impuestos por pagar		170,105	27,022
Beneficios sociales		(1,059)	(1,250)
Efectivo generado por las actividades de operación		<u>322,021</u>	<u>1,260,375</u>
Pago de Impuesto a la renta		(156,776)	(177,212)
Efectivo pagado por intereses en préstamos y obligaciones financieras		<u>(184,897)</u>	<u>(247,519)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(19,652)</u>	<u>835,644</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de equipos y vehículos	8	(4,273)	(82,911)
Ventas y bajas de equipos y vehículos	8	-	10,350
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(4,273)</u>	<u>(72,561)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras		3,000,000	2,366,174
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras		(2,055,974)	(3,081,387)
Fondos entregados de compañías relacionadas	23	(1,080,000)	-
Fondos recibidos de compañías relacionadas	23	271,205	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>135,231</u>	<u>(715,213)</u>
Incremento neto de efectivo		111,306	47,870
Efectivo al inicio del año		<u>217,573</u>	<u>169,703</u>
Efectivo al final del año		<u>328,879</u>	<u>217,573</u>

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


Santiago Amador
Presidente


Fernanda Naranjo
Contadora

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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.

1.2 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y 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, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Estas situaciones han generado que varios arrendatarios comentaron una reducción de sus ventas en un dígito porcentual en relación al año anterior, sin embargo, la cartera de cobro se ha mantenido estable, sin mayores novedades. El Centro Comercial La Plaza Shopping ha conseguido mantener el 100% de ocupación de espacios arrendados, y conserva para el 2020 una lista de inversionistas en espera de espacios para generar negocios. En el año 2019 se ejecutaron mejoras en la imagen de ciertas zonas del edificio, y se prevén mejoras estructurales de mayor impacto para el siguiente año, siendo las principales la remodelación de Patio de Comidas y de los baños comunales de planta principal.

1.3 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 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 2019 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 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 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La mayoría de las modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2019, 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
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
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

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 en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación

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
- 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

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- 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 Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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", "Cuentas por cobrar relacionadas" 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 2.5.6).

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.

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.

Cuentas por cobrar relacionadas

Representada por una transacción correspondiente a préstamos entre relacionadas la cual no genera intereses por ser liquidada a corto plazo

2.5.5 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.6 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de la cuenta por cobrar.

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 2019 y 2018, 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.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Muebles y equipos

Los muebles y equipos 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 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 funcionabilidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros muebles y equipos 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 muebles y equipos 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 muebles y equipos 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

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Cuando el valor en libros de un activo de los muebles y equipos 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.

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 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018, 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.

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 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 2019 y 2018 una tasa del 25% después del análisis realizado.

Las normas exigen el pago de un “anticipo 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.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía constituyó al impuesto causado como impuesto a la renta corriente del año.

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 PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 4.21% (2018: 4.25%) 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.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Ingreso diferido

Constituyen los valores por la concesión de locales comerciales en el centro comercial La Plazashopping 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 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.

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 2.9.
- 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 muebles y equipos 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 2019

(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 2.10.

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.

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 8.78% (2018: 8.69%). 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

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>2019</u>	<u>2018</u>
Vigentes no deteriorados	99,095	117,221
Créditos vencidos	33,190	61,457
Provisión por incobrabilidad	(8,193)	(7,154)
	<u>124,092</u>	<u>171,524</u>
Cobertura de provisiones sobre cartera deteriorada	<u>25%</u>	<u>12%</u>

Efectivo

La Compañía mantiene efectivo por US\$328,879 al 31 de diciembre del 2019 (2018: US\$217,573), 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

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 no descontados 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
<u>2019</u>		
Préstamos y obligaciones financieras	484,400	2,613,914
Cuentas por pagar a proveedores	47,920	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	214,811	4,611,323
Otras cuentas por pagar	367	-
Préstamos de terceros	-	260,000
	<u>747,498</u>	<u>7,485,237</u>
<u>2018</u>		
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>

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 periodo del estado de situación financiera era el siguiente:

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos y obligaciones financieras	3,098,314	2,146,855
Préstamos de terceros	260,000	265,000
Cuentas por pagar a proveedores	47,920	197,389
Otras cuentas por pagar	367	522
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,826,134	600,563
Menos: efectivo y equivalente de efectivo	<u>(328,879)</u>	<u>(217,573)</u>
Deuda neta	7,903,855	2,992,756
Total patrimonio	<u>9,337,937</u>	<u>8,785,850</u>
Indice deuda/patrimonio	<u>85%</u>	<u>34%</u>

La variación se origina principalmente por la obligación contraída por la adquisición (inversión) de un inmueble a crédito.

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:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Efectivo	328,879	-	217,573	-
Cuentas por cobrar comerciales	141,967	-	171,524	-
Cuentas por cobrar relacionadas	1,000,000	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	665	-	672	-
Total activos financieros	<u>1,471,511</u>	<u>-</u>	<u>389,769</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>				
Préstamos y obligaciones financieras	484,400	2,613,914	2,066,315	80,540
Cuentas por pagar a proveedores	47,920	-	197,389	-
Otras cuentas por pagar	367	-	522	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	214,811	4,611,323	246,423	354,140
Préstamos de terceros	-	260,000	-	265,000
Total pasivos financieros	<u>747,498</u>	<u>7,485,237</u>	<u>2,510,649</u>	<u>699,680</u>

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.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	210	210
Bancos locales (1)	328,669	217,363
	<u>328,879</u>	<u>217,573</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 incluye US\$139,340 (2018: US\$92,951) en cuentas bancarias del Fideicomiso Flujos La Plazashopp - Banco Internacional por la administración de fondos. Ver Nota 1.4

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	150,160	178,678
Provisión por incobrabilidad	(8,193)	(7,154)
	<u>141,967</u>	<u>171,524</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Por vencer	116,970	117,221
<u>Vencidas</u>		
De 1 a 30 días	783	-
De 31 a 60 días	7,927	18,912
De 61 a 90 días	1,891	9,300
De 91 a 180 días	6,964	13,442
Más de 180 días	15,625	19,803
	<u>150,160</u>	<u>178,678</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. Los 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%.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Estimación para cobranza dudosa			Estimación para cobranza dudosa		
	Deudores comerciales	Al 31 de diciembre de 2019	Ratio %	Deudores comerciales	Al 31 de diciembre de 2018	Ratio %
Por vencer	116,970	-	0.00%	117,221	-	0.00%
Vencidas						
1 a 30 días	783	-	0.00%	-	-	0.00%
31 a 60 días	7,927	-	0.00%	18,912	-	0.00%
61 a 90 días	1,891	-	0.00%	9,300	-	0.00%
91 a 180 días	6,964	-	0.00%	13,442	-	0.00%
Mas de 180 días	15,625	8,193	52.44%	19,803	7,154	36.13%
Total	150,160	8,193	5.46%	178,678	7,154	4.00%

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	7,154	23,604
Incremento	1,038	1,184
Bajas	-	(17,634)
Saldo final	<u>8,193</u>	<u>7,154</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. MUEBLES Y EQUIPOS

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

	Equipo de computación	Equipo electrónico	Equipos y herramientas	Muebles y enseres	Total
Al 1 de enero del 2018					
Costo	6,200	58,925	78,068	62,395	205,588
Depreciación acumulada	(5,010)	(24,864)	(34,412)	(30,965)	(95,250)
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	(985)	(22,441)	(8,566)	(10,439)	(42,431)
Valor en libros	2,595	79,500	37,615	20,757	140,467
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	6,243	119,577	68,434	55,962	278,149
Depreciación acumulada	(3,648)	(40,077)	(30,819)	(35,205)	(137,681)
Valor en libros	2,595	79,500	37,615	20,757	140,467
Movimientos 2019					
Adiciones	792	3,214	-	269	4,274
Depreciación del año	(1,284)	(32,111)	(7,098)	(10,402)	(50,896)
Valor en libros	(493)	(28,897)	(7,098)	(10,134)	(46,622)
Al 31 de diciembre del 2019					
Costo	7,034	122,791	68,434	56,230	282,423
Depreciación acumulada	(4,932)	(72,188)	(37,917)	(45,607)	(188,579)
Valor en libros	2,102	50,603	30,517	10,623	93,844

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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 2018			
Costo	8,563,789	4,813,500	13,377,289
Depreciación acumulada y deterioro	-	(794,101)	(794,101)
Valor en libros	<u>8,563,789</u>	<u>4,019,399</u>	<u>12,583,188</u>
Movimientos 2018			
Depreciación del año	-	(64,118)	(64,118)
Reverso deterioro (1)	-	74,339	74,339
Valor en libros	<u>8,563,789</u>	<u>4,029,620</u>	<u>12,593,409</u>
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	<u>8,563,789</u>	<u>4,029,620</u>	<u>12,593,409</u>
Movimientos 2019			
Adiciones	2,700,000	1,800,000	4,500,000
Depreciación del año	-	(64,118)	(64,118)
Reverso deterioro (1)	-	78,681	78,681
Valor en libros	<u>2,700,000</u>	<u>1,814,563</u>	<u>4,514,563</u>
Al 31 de diciembre del 2019			
Costo	11,263,789	6,613,500	17,877,289
Depreciación acumulada y deterioro	-	(769,317)	(769,317)
Valor en libros	<u>11,263,789</u>	<u>5,844,183</u>	<u>17,107,972</u>

- (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 2019 y 2018, 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\$78,681 y US\$74,339, respectivamente.
- (2) Corresponde a la compra de propiedades de inversión con fecha 26 de diciembre del 2019, con pagare y tabla de amortización 7 años plazo y una tasa del 9%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 2019 y 2018, 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:

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$17,500,000 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 2019 y 2018 es el siguiente:

	Tasa de interés nominal	Año de vencimiento	2019	2018
Préstamos bancarios con garantía:				
Banco Internacional S.A.	8.95% - 9.02%	2024	3,080,540	2,131,663
			3,080,540	2,131,663
Interés por pagar			17,774	15,192
			3,098,314	2,146,855
Composición:				
Pasivos corrientes			484,400	2,066,315
Pasivos no corrientes			2,613,914	80,540
			3,098,314	2,146,855

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 2019 y 2018 son como siguen:

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Año de vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	-	52,346
2021	488,647	28,194
2022	503,332	-
2023	551,037	-
2024	1,070,898	-
	<u>2,613,914</u>	<u>80,540</u>

11. PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Composición:

	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Olga Luna (1)	9%	Indefinido	55,000	55,000
Pedro Urresta (2)	9%	Indefinido	55,000	60,000
Marcelo Pozo (3)	9%	Indefinido	150,000	150,000
			<u>260,000</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, durante el año 2019 se realizó un abono de \$5.000 quedando un saldo de \$55.000, 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.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	19,783	171,794
Garantías	27,910	25,110
Otros	226	485
	<u>47,920</u>	<u>197,389</u>

13. INGRESO DIFERIDO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	883,933	881,005
Incrementos	165,107	221,421
Devoluciones(pago)/ Descuentos	(175)	(2,261)
Reconocimientos	<u>(215,566)</u>	<u>(216,233)</u>
Saldo final	<u>833,298</u>	<u>883,933</u>
<u>Composición:</u>		
Corriente	370,798	391,433
No corriente	<u>462,500</u>	<u>492,500</u>
	<u>833,298</u>	<u>883,933</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.

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la composición de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Iva por pagar	16,523	19,509
Retenciones de IVA	9,817	7,906
Retenciones de Impuesto a la renta	6,240	4,817
Impuesto a la renta corriente	22,752	9,771
	<u>55,332</u>	<u>42,003</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	169,557	186,984
Impuesto a la renta diferido	19,377	18,292
	<u>188,934</u>	<u>205,276</u>

Conciliación tributaria - contable

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la renta	869,731	945,387
Participacion trabajadores	(130,460)	(141,808)
Utilidad antes de Impuesto a la renta	739,272	803,579
Mas: Gasto no deducibles	17,638	18,696
Menos: Ingresos excentos	(78,681)	(74,339)
Utilidad gravable	678,229	747,936
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>169,557</u>	<u>186,984</u>

LA PLAZASHOPP S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del año antes de Impuesto a la renta	<u>739,272</u>	<u>803,579</u>
Tasa vigente	25%	25%
Impuesto a la renta generado	184,818	200,895
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	4,409	4,674
Menos - Ingresos exentos	(19,670)	(18,585)
Efecto de Impuesto a la renta diferido	<u>19,377</u>	<u>18,292</u>
Gasto por Impuesto a la renta	<u>188,934</u>	<u>205,276</u>
Tasa de impuesto a la renta efectivo	<u>26%</u>	<u>26%</u>

Impuesto a la renta diferido

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto diferido:		
Por deterioro de propiedades de inversión	<u>33,016</u>	<u>52,686</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Por revaluación de propiedades de inversión	<u>8,838</u>	<u>9,131</u>
Total	<u>24,178</u>	<u>43,555</u>

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 2018	(9,424)	71,271	61,847
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>
Credito a resultados por impuesto diferido	293	(19,670)	(19,377)
Al 31 de diciembre del 2019	<u>(8,838)</u>	<u>33,016</u>	<u>24,178</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

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 2019

(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 2019, la Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2019, 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 2019.

Situación fiscal

Los años 2017 al 2019 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>2019</u>				
Beneficios sociales (1)	30,996	495,978	(493,810)	33,164
Participación de los trabajadores en las utilidades (2)	141,808	130,460	(141,808)	130,460
	<u>172,804</u>	<u>626,438</u>	<u>(635,618)</u>	<u>163,624</u>
<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>

- (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 2019**

(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 2019 y 2018 es como sigue:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	51,813	51,813	22,762	20,829	74,575	72,642
Costos por servicios corrientes (1)	-	-	3,777	3,963	3,777	3,963
Costo por intereses (1)	-	-	954	825	954	825
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	-	-	(567)	(1,605)	(567)	(1,605)
Beneficios pagados	-	-	(1,059)	(1,250)	(1,059)	(1,250)
	<u>51,813</u>	<u>51,813</u>	<u>25,867</u>	<u>22,762</u>	<u>77,680</u>	<u>74,575</u>

(1) Importes reconocidos en las cuentas de resultados US\$4,731 (2018: US\$4,788).

(2) Importe reconocido en otros resultados integrales.

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:

	2019	2018
Tasa de descuento	4.21%	4.25%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación (promedio)	10%	10%
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 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad

	2019		2018	
	<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%)	4,882	1,040	(4,501)	(911)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-7%	-4%	-8%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	5,310	1,129	4,916	993
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	8%	4%	9%	4%
Tasa de incremento salarial				
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	5,429	1,186	5,029	1,046
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	8%	5%	9%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(5,031)	(1,103)	(4,640)	(969)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	8%	4%	-8%	-4%
Tasa de rotación				
Variación OBD (Rotación + 5%)	(2,806)	916	(2,498)	817
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-4%	4%	-4%	4%
Variación OBD (Rotación - 5%)	2,926	(873)	2,607	(779)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	4%	3%	5%	-3%

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

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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 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

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(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 2019 y 2018 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valor mensual de concesión	2,732,621	2,571,982
Valor inicial de concesión	<u>43,317</u>	<u>48,999</u>
	<u>2,775,938</u>	<u>2,620,980</u>

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

21. COSTO DE VENTAS Y GASTOS POR NATURALEZA

La clasificación por naturaleza de los costos y gastos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es como sigue:

<u>2019</u>	Costo de ventas	Gastos administrativos y ventas	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	-	427,390	427,390
Promoción y publicidad	-	271,663	271,663
Suministros y mantenimiento	159,523	28,679	188,202
Participación laboral (Nota 16)	-	130,460	130,460
Servicios básicos	72,100	6,774	78,874
Otros	15,569	67,303	82,872
Impuestos y contribuciones	-	81,308	81,308
Honorarios	-	329,097	329,097
Depreciación de propiedades de inversión (Nota 9)	64,118	-	64,118
Arrendamiento operativo	-	60,446	60,446
Seguridad y vigilancia	77,380	-	77,380
Combustible	21,208	1,416	22,624
Depreciación de muebles y equipos (Nota 8)	-	50,896	50,896
Seguros	-	19,855	19,855
Transporte	-	2,058	2,058
Deterioro de clientes	-	1,038	1,038
Atenciones	-	14,939	14,939
Uniformes	-	8,149	8,149
Viaje	-	179	179
	<u>409,898</u>	<u>1,501,650</u>	<u>1,911,548</u>
<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 (Nota 16)	-	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 (Nota 9)	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 muebles y equipos (Nota 8)	-	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>

- (1) Corresponde principalmente a 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 por un valor total de US\$162,750.

LA PLAZASHOPP S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

22. GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros se componen de lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses pagados	187,479	284,999
Comisiones bancarias	16,831	1,986
	<u>204,310</u>	<u>286,985</u>

23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

23.1 Saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Imbauto S. A. (2)	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>
	<u>1,000,000</u>	<u>-</u>
 <u>Cuentas por pagar:</u>	 <u>2019</u>	 <u>2018</u>
Imbauto S. A. (1)	326,134	409,443
Dismarklub S. A. (3)	4,500,000	175,119
Wilson Amador Yépez	-	16,000
	<u>4,826,134</u>	<u>600,563</u>
 <u>Clasificación:</u>		
Corto plazo	214,811	246,422
Largo plazo	<u>4,611,323</u>	<u>354,140</u>
	<u>4,826,134</u>	<u>600,563</u>

- (3) 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.
- (4) Corresponde a un préstamo otorgado a Imbauto S.A. por el valor de US\$ 1,000,000 el cual ha sido otorgado por corto plazo y no genera interés.
- (5) Corresponde a la compra de propiedades de inversión con fecha 26 de diciembre del 2019, con pagare y tabla de amortización 7 años plazo y una tasa del 9%.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

23.2 Transacciones con partes relacionadas

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

	2019						
	Intereses pagados	Compra de propiedades	Ventas de servicios	Servicios recibidos	Préstamos Entregados	Préstamos recibidos	Honorarios profesionales Total
Autoventas Way	-	-	-	-	30,000	-	- 30,000
Vallejo Araujo S.A.	-	-	-	-	50,000	-	- 50,000
Imbauto S. A.	30,175	-	13,142	450,804	1,000,000	271,205	- 1,765,326
Dismarkklub S.A.	-	4,500,000	-	-	-	-	- 4,500,000
Wilson Amador Yépez	-	-	-	-	-	-	30,000 30,000
Inkas Rent a Car S.A.	-	-	-	45,996	-	-	- 45,996
	<u>30,175</u>	<u>4,500,000</u>	<u>13,142</u>	<u>496,800</u>	<u>1,080,000</u>	<u>271,205</u>	<u>30,000 6,421,322</u>

	2018						
	Intereses pagados	Compra de propiedades	Ventas de servicios	Servicios recibidos	Préstamos Entregados	Préstamos recibidos	Honorarios profesionales Total
Imbauto S. A.	30,286	-	8,723	5,489	-	-	- 44,498
Dismarkklub S.A.	-	-	-	162,750	-	-	- 162,750
Wilson Amador Yépez	-	-	-	-	-	-	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>-</u>	<u>24,000 246,580</u>

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:

	2019	2018
Sueldos y salarios	36,000	31,800
Beneficios sociales	6,393	5,688
Honorarios profesionales	5,000	6,000
	<u>47,393</u>	<u>43,488</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.

LA PLAZASHOPP S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Durante las primeras semanas de 2020, se inició la propagación de un nuevo virus conocido como Covid-19 proveniente de China, que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros se había extendido a muchos países en diversos continentes. Con fecha 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud lo declaró pandemia.

La propagación del Coronavirus (Covid-19) ha tenido un impacto en sus operaciones y las de sus clientes. Actualmente, se desconoce el alcance del impacto financiero, ya que la duración es incierta, así como hechos y el entorno están cambiando constantemente, incluidas las decisiones externas tales como declaraciones de estados de emergencia, cierres nacionales o regionales. Dichas decisiones pueden afectar parcialmente las operaciones comerciales, lo que podría reducir la demanda y probablemente afectar nuestras ventas y rendimiento. La gerencia está siguiendo y apoyando todas las decisiones gubernamentales mediante acciones extraordinarias estrictas para contener y/o retrasar la propagación del virus.

Los estados financieros de la Compañía deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

* * * *