

## **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. está constituida en el Ecuador desde el 12 de febrero de 1976 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza. Adicionalmente, la Compañía desarrolla proyectos inmobiliarios para la venta.

***Concesión de Uso del Espacio Público*** - La Compañía firmó el 7 de junio del 2007 un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (“Municipio”), en el cual se estipula la construcción de un edificio con capacidad para 450 plazas de parqueo para el centro comercial Quicentro Shopping que ocuparía 860 metros cuadrados de propiedad de la Compañía y 2,960 metros cuadrados de propiedad del Municipio (espacio público). El Municipio concedió el uso del referido espacio público a favor de la Compañía a cambio de US\$3,800 mensuales. Sin embargo, a finales del año 2011 el Municipio informó a la Compañía sus intenciones de renegociar o dar por terminado el referido convenio para la construcción de un boulevard en la Av. Naciones Unidas entre el tramo de la Av. 6 de diciembre y Av. de los Shyris, lugar donde se ubica el centro comercial Quicentro Shopping, por lo que, el 20 de julio del 2012, la Compañía firmó un nuevo convenio con el Municipio por un plazo prorrogable de 5 años y por el cual la Compañía pagará al Municipio una regalía anual aplicando una fórmula cuyas variables son metros cuadrados concedidos, tiempo de uso, valor referencial del área concedida y la tasa de interés pasiva efectiva referencial. El objeto principal del convenio es la recuperación del espacio público, gestionar y financiar la construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas, autorizar la utilización temporal de espacio físico, solucionar la oferta de estacionamientos y disminuir los impactos de tráfico que demanda y genera el Quicentro, por lo que, la Compañía a través del presente convenio, se ha comprometido principalmente a:

- Construir el Boulevard de la Av. Naciones Unidas. El presupuesto referencial de la construcción será de US\$573 mil, el cual será compensado con las regalías anuales que la Compañía debe cancelar por el uso del espacio público concedido por el Municipio. Para efectos de la compensación se tomará en cuenta el costo final real de la obra.
- Construir a su costo y sin derecho de restitución por parte del Municipio de la inversión realizada para las remodelaciones del actual acceso al centro comercial a través de la construcción de nuevas rampas de acceso y salida a los parqueaderos subterráneos.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha incurrido en US\$472 mil para la construcción del mencionado boulevard.

**Proyecto Inmobiliario “Palazzo”** - Durante el año 2012, la Compañía inició la construcción de un proyecto inmobiliario denominado “Palazzo” ubicado en la Av. Brasil y Charles Darwin. Este proyecto se prevé será culminado en enero del 2014. La Compañía ha suscrito contratos con compañías relacionadas y terceros para el diseño y construcción del referido proyecto por US\$2.2 millones y al 31 de diciembre del 2012 se han ejecutado obras equivalentes a US\$749 mil.

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

## **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
  - 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.
- A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
  - 2.4 Proyectos inmobiliarios en curso** - Los proyectos inmobiliarios en curso son presentados al costo. El costo de proyectos en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
  - 2.5 Inversiones en asociadas** - Se considera entidad asociada a aquella en la cual Urbanizadora Naciones Unidas S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada. Consecuentemente, si la Compañía no contrajo alguna obligación legal o implícita, las ganancias futuras de las asociadas se registrarán una vez que cubran el monto excedido de las pérdidas acumuladas no reconocidas en los estados financieros. El ingreso por dividendos es reconocido como un menor valor de la inversión una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

La Compañía realiza la eliminación de transacciones con asociadas que generan pérdidas o ganancias no realizadas previo al ajuste y registro de la respectiva participación.

- 2.6 **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

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

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

- 2.7 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

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

- 2.8.1 **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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

cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

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

- 2.8.3 *Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.
- 2.9 *Provisiones*** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
- 2.10 *Arrendamientos*** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.
- 2.10.1 *La Compañía como arrendador*** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.11 *Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- 2.11.1 *Ingresos por concesiones*** - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. (Ver Notas 11 y 15). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

- 2.11.2 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.
- 2.12 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
- Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.
- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.
- Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.
- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía principalmente mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar e inversiones temporales disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.
- 2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.
- 2.14.2 Activos financieros disponibles para la venta** - Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.
- Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios

en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Los ingresos por intereses son calculados utilizando el método del costo amortizado y se reconocen en resultados del período.

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

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

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

**2.15 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

**2.15.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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

**2.16 Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

**2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.
- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo	409	259
Bancos locales	1,173	253
Banco del exterior	<u>106</u>	<u>95</u>
Subtotal	1,688	607
Inversiones temporales disponibles para la venta (1)	<u>2,144</u>	—
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,832</u>	<u>607</u>

- (1) Corresponde a pólizas de acumulación y certificados de depósitos a plazo emitidos por instituciones financieras locales con vencimientos hasta marzo del 2013 y, que devengan una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 5.10% y el 5.50%, respectivamente.

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

... Diciembre 31,...  
2012                  2011  
 (en miles de U.S. dólares)

Cuentas por cobrar comerciales:

Compañías relacionadas:

DK Management Services S.A. (Nota 18)	495	1,851
Clientes locales	47	61
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar construcción boulevard (Nota 1)	472	472
Otras	<u>23</u>	<u>19</u>
Total	<u>1,037</u>	<u>1,931</u>

*Clasificación:*

Corriente	565	1,931
No corriente	<u>472</u>	<u>—</u>
Total	<u>1,037</u>	<u>1,931</u>

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

... Diciembre 31,...  
2012                  2011  
 (en miles de U.S. dólares)

Costo	70,989	72,289
Depreciación acumulada	<u>(3,642)</u>	<u>(2,337)</u>
Total	<u>67,347</u>	<u>69,952</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	25,012	28,304
Edificios	39,739	38,956
Maquinarias y equipos	2,596	1,827
Construcciones en curso	<u>—</u>	<u>865</u>
Total	<u>67,347</u>	<u>69,952</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...					
<b><u>Costo</u></b>					
Saldos al 31 de diciembre del 2010	28,304	37,365	2,287		67,956
Adiciones		<u>3,468</u>		<u>865</u>	<u>4,333</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	28,304	40,833	2,287	865	72,289
Adiciones	2,077			3,112	5,189
Reclasificaciones		(202)	202		
Transferencias		3,137	840	(3,977)	
Transferencia a proyecto inmobiliario en curso (1)	(5,369)				(5,369)
Bajas (2)		<u>(1,120)</u>			<u>(1,120)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>25,012</u>	<u>42,648</u>	<u>3,329</u>		<u>70,989</u>
<b><u>Depreciación acumulada</u></b>					
Saldos al 31 de diciembre del 2010		(912)	(219)		(1,131)
Gasto por depreciación		<u>(965)</u>	<u>(241)</u>		<u>(1,206)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(1,877)	(460)		(2,337)
Gasto por depreciación		(1,083)	(273)		(1,356)
Bajas (2)		<u>51</u>			<u>51</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		<u>(2,909)</u>	<u>(733)</u>		<u>(3,642)</u>

- (1) Corresponde a la transferencia de un terreno para el desarrollo del proyecto inmobiliario “Palazzo” por US\$5.4 millones (Ver Nota 1). Los costos adicionales incurridos en el mencionado proyecto hasta la fecha de cierre ascienden a US\$749 mil.
- (2) Corresponde a la baja de las secciones del centro comercial afectadas por construcciones nuevas relacionadas con las fachadas (Calle El Comercio y Av. de los Shyris) y locales comerciales (Zara, Etafashion, Ferrisariato y antiguo patio de comidas) del Quicentro Shopping.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía ha entregado US\$818 mil a Ekron Construcciones S.A. - Compañía relacionada como anticipo para la culminación de las remodelaciones del Quicentro Shopping. Dichos anticipos son registrados en el rubro otros activos.

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

## 7. INVERSIÓN EN ASOCIADA

Un detalle de la inversión en asociada es como sigue:

<u>Nombre de la asociada</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Proporción de participación accionaria y poder de voto</u>	<u>... Diciembre 31,...</u>
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A.	Promoción, desarrollo y administración de centros comerciales	30%	30%

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Diciembre 31,</u>	<u>Valor patrimonial</u>	<u>Diciembre 31,</u>	<u>Saldo contable</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>proporcional</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...					
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A. y total	<u>969</u>	<u>969</u>	<u>8,288</u>	<u>7,120</u>	<u>8,288</u>

La información financiera relacionada con la asociada de la Compañía se resume a continuación:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
			(en miles de U.S. dólares)
Total activos		<u>37,040</u>	<u>38,902</u>
Total pasivos		<u>(9,412)</u>	<u>(15,168)</u>
Activos netos		<u>27,628</u>	<u>23,734</u>
Participación de la Compañía en los activos netos de la Asociada		<u>8,288</u>	<u>7,120</u>

Durante el año 2012, la Compañía recibió US\$581 mil por parte de Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A. por concepto de dividendos.

## 8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado:</i>		(en miles de U.S. dólares)
Préstamo bancario (1)	9,314	10,312
Préstamos otorgados por compañías relacionadas (2)	2,173	2,608
Préstamos otorgados por accionistas (3)	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>
Total	<u>12,687</u>	<u>14,120</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,701	12,049
No corriente	<u>9,986</u>	<u>2,071</u>
Total	<u>12,687</u>	<u>14,120</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representa una obligación con un banco del exterior por US\$9.3 millones con vencimiento en septiembre del 2016 (septiembre del 2012 para el año 2011) y una tasa de interés efectiva del 4.70% (6.41% para el año 2011). El referido préstamo fue refinanciado en septiembre del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2016, el cual es considerado un nuevo pasivo financiero. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero.
- (2) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a préstamos recibidos de las compañías relacionadas Delltex S.A. e Inmobiliaria García Moreno S.A. con vencimientos en mayo del 2017 y que devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.28%.
- (3) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas de la Compañía que no tienen plazos de vencimiento y no generan intereses.

Los vencimientos futuros de los préstamos son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
2013	398	
2014	1,433	431
2015	1,470	467
2016	6,813	506
2017	<u>270</u>	<u>269</u>
Total	<u>9,986</u>	<u>2,071</u>

## **9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Cuentas por pagar comerciales:		
Ekron Construcciones S.A. - Compañía relacionada	227	
Proveedores locales	<u>1</u>	100
Subtotal	228	100
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar	2,251	2,814
Otras	<u>63</u>	<u>62</u>
Total	<u>2,542</u>	<u>2,976</u>

## **10. IMPUESTOS**

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>228</u>	<u>353</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	997	1,726
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	124	138
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>43</u>	<u>43</u>
Total	<u>1,164</u>	<u>1,907</u>

## **ESPACIO EN BLANCO**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,596	8,273
Gastos no deducibles	1,389	794
Ingresos no gravados (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(1,752)	(646)
Otras partidas conciliatorias	<u>2</u>	<u>54</u>
 Utilidad gravable	<u>9,235</u>	<u>8,475</u>
 Impuesto a la renta causado (1)	<u>2,124</u>	<u>2,034</u>
 Anticipo calculado (2)	<u>532</u>	<u>475</u>
 Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>2,124</u>	<u>2,034</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).
- (2) A partir del año 2010, se considera como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,726	655
Provisión del año	2,124	2,034
Pagos efectuados	<u>(2,853)</u>	<u>(963)</u>
 Saldos al fin del año	<u>997</u>	<u>1,726</u>

**Pagos efectuados** - Incluye el anticipo pagado, retenciones en la fuente y el saldo inicial del impuesto.

**10.4 Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

Saldos al comienzo <u>del año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u>	Reconocido directamente en <u>el patrimonio</u>	Saldos al fin <u>del año</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...
---	---	---	---

**Año 2012**

*Activos (pasivos) por impuestos  
diferidos en relación a:*

Propiedades de inversión	(4,590)	4,590	
Medición al costo amortizado de Préstamos	(12)	(10)	(22)
Depreciación de equipos	18	(1)	17
Total	<u>(4,584)</u>	<u>4,579</u>	<u>(5)</u>

**Año 2011**

*Activos (pasivos) por impuestos  
diferidos en relación a:*

Propiedades de inversión	(4,636)	(143)	189	(4,590)
Medición al costo amortizado de Préstamos	(51)	39		(12)
Ingresos diferidos	(16)	16		
Depreciación de equipos	11	7		18
Total	<u>(4,692)</u>	<u>(81)</u>	<u>189</u>	<u>(4,584)</u>

**10.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>9,596</u>	<u>8,273</u>
Gasto impuesto a la renta	2,207	1,986
Gastos no deducibles	319	191
Ingresos no gravados (Valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(402)	(155)
Reversión de pasivos por impuestos diferidos	(4,579)	
Otras partidas conciliatorias	—	<u>93</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>(2,455)</u>	<u>2,115</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>—</u>	<u>26%</u>

#### **10.6 Aspectos Tributarios:**

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

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

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF y que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición.

### **11. INGRESOS DIFERIDOS**

Un detalle de los ingresos diferidos es como sigue:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Valor inicial de concesión - VIC Quicentro Shopping	1,311	1,678
Valor inicial de concesión - VIC Granados Plaza	156	281
Anticipos de clientes (1)	<u>3,283</u>	—
Total	<u>4,750</u>	<u>1,959</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, constituyen anticipos recibidos de clientes por la adquisición de apartamentos del proyecto Palazzo (Ver Nota 1).

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,959	2,034
Adiciones	3,515	599
Reconocimiento como ingreso (Nota 15)	<u>(724)</u>	<u>(674)</u>
Saldos al fin del año	<u>4,750</u>	<u>1,959</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	552	654
No corriente	<u>4,198</u>	<u>1,305</u>
Total	<u>4,750</u>	<u>1,959</u>

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**12.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éste y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**12.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a una tasa de interés variable. La Administración monitorea constantemente la volatilidad de las tasas de interés en el mercado con el fin de tomar medidas preventivas.

**12.1.2 Riesgo de liquidez** - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

**12.1.3 Riesgo de mercado** - El centro comercial tiene un posicionamiento muy alto en el mercado gracias a una amplia explotación de los factores claves de éxito que le son favorables, como son: la ubicación, la marca, la diversidad y calidad de productos ofertados en los diferentes locales comerciales.

**12.1.4 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia

económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.

**12.1.5 Riesgo de capital** - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial Quicentro Shopping y Granados Plaza.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$(1.4) millones
Índice de liquidez	0.8 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.32 veces
Pasivos totales / activos totales	0.24 veces

**12.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

... Diciembre 31,...	
<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)	

Activos financieros:

Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	3,832	607
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>1,037</u>	<u>1,931</u>
Subtotal	4,869	2,538
Disponibles para la venta:		
Inversiones temporales (Nota 4)	<u>2,144</u>	-
Total	<u>7,013</u>	<u>2,538</u>

Pasivos financieros:

Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 8)	12,687	14,120
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, neto de anticipos (Nota 9)	<u>2,542</u>	<u>2,976</u>
Total	<u>15,229</u>	<u>17,096</u>

**12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 13. PATRIMONIO

- 13.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 6,061,011 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 13.2 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 13.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Utilidades retenidas - distribuibles	17,593	6,158
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	34,516	34,516
Reserva según PCGA anteriores - Reserva por valuación	<u>7,125</u>	<u>7,125</u>
Total	<u>59,234</u>	<u>47,799</u>

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

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

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas por valuación según PCGA anteriores, sólo podrán ser 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.

- 13.4 Dividendos** - Durante el año 2011, se declaró un dividendo de US\$0.46 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2.8 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## **14. INGRESOS POR INVERSIONES**

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial “Quicentro Shopping” a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 17).

## **15. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES E ISLAS**

Un resumen de los ingresos por concesión de locales e islas es como sigue:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos por concesiones de locales (Nota 11)	724	674
Ingresos por concesiones de islas	27	26
Otros ingresos	<u>87</u>	<u>51</u>
Total	<u>838</u>	<u>751</u>

## **16. COSTOS FINANCIEROS**

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Intereses por préstamos bancarios (Nota 8)	452	665
Intereses por préstamos con compañías relacionadas (Nota 8)	<u>189</u>	<u>214</u>
Total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	<u>641</u>	<u>879</u>

## **17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

### **17.1 La Compañía como arrendador**

**17.1.1 Acuerdos de arrendamiento** - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de tres años con su compañía relacionada DK Management Services S.A. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2012 y 2011, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$11.5 millones y US\$9.8 millones, respectivamente (Ver Nota 14).

## **18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

**18.1 Transacciones comerciales** - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con las compañías relacionadas DK Management Services S.A., Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y Ekron Construcciones S.A.

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Ingresos recibidos por arriendo (Nota 14)	<u>11,505</u>	<u>9,821</u>
Pagos por construcciones	<u>3,790</u>	<u>4,344</u>
Dividendos cobrados	<u>581</u>	<u>227</u>
Dividendos pagados	<u>563</u>	<u>582</u>

**18.2 Compensación del personal clave de la gerencia** - La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
Beneficios a corto plazo	<u>140</u>	<u>140</u>

## **19. COMPROMISOS**

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, se detallan a continuación:

**Contrato de Uso de Espacio Público** - El 20 de julio del 2012, la Compañía firmó un nuevo convenio con el Municipio para la utilización temporal de espacio público y la construcción del Boulevard de las Naciones Unidas (acera norte) para parqueaderos subterráneos los cuales no estarán sujetos a cobro alguno por el Quicentro Shopping. El presupuesto referencial para la construcción del Boulevard es de US\$573 mil, valor que será compensado por las regalías que el Quicentro Shopping debe cancelar anualmente por la utilización del espacio público. (Ver Nota 1).

**Contrato de Explotación Comercial** - Con fecha 4 de enero del 2010, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 3 años.

Durante el año 2012, la Compañía realizó un acuerdo complementario de operación y explotación comercial de parqueaderos en el que se establece que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 85% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es hasta el 31 de diciembre del 2013.

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

**Contratos de Concesión** - La Compañía mantiene firmado 92 contratos con concesionarios por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping y Granados Plaza, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados plaza cuentan con 219 y 69 locales comerciales, respectivamente.

**Contrato de Construcción y Dirección Técnica** - El 1 de marzo del 2011, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. mediante el cual esta compañía se compromete a la construcción y dirección técnica de la remodelación y ampliación del Centro Comercial Quicentro Shopping en tres fases, por un presupuesto referencial de US\$4.2 millones, sobre el cual, la Compañía reconocerá honorarios profesionales a la constructora equivalente al 6% del costo directo de la obra. La vigencia del contrato es de 8 meses a partir de su suscripción.

El 30 de diciembre del 2012, la Compañía suscribió de manera conjunta con Ekron Construcciones S.A. el acta de entrega recepción de la remodelación y ampliación de Quicentro Shopping fases dos y tres.

**Contrato de Diseño Arquitectónico** - El 2 de julio del 2012, la Compañía suscribió un contrato con Ekron Construcciones S.A. por un valor de US\$206 mil para la elaboración del diseño arquitectónico y diseño de ingenierías de la obra denominada Pallazzo (Ver Nota 1).

**Contrato de Construcción Torre Palazzo** - El 1 de noviembre del 2012, la Compañía suscribió un contrato con Consorcio Royal S.A. para la construcción de la denominada torre “Palazzo” ubicada en el proyecto Villa Regina, el valor del mencionado contrato es de US\$2 millones a un plazo de 10 meses contados a partir la suscripción del mismo (Ver Nota 1).

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 30 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 30 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.