

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. ("la Compañía") está constituida en el Ecuador desde el 12 de febrero de 1976 y su objeto social principal es la promoción, desarrollo y la administración de inmuebles, principalmente centros comerciales para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico.

La Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza ubicados en la ciudad de Quito, poseen 186 locales y 34 islas y 44 locales y 14 islas, respectivamente. Adicionalmente, la Compañía desarrolla proyectos inmobiliarios para la venta.

Durante el año 2012, la Compañía inició la construcción de un proyecto inmobiliario denominado "Palazzo" dentro del Conjunto Villa Regina, el que estaba constituido de 27 departamentos de lujo. El proyecto fue culminado en octubre 2014, y los departamentos se entregaron a partir de esa fecha y sus ingresos y costos fueron reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2015.

Durante el año 2016, la Compañía se encuentra en proceso de remodelación, construcción y ampliación del Centro Comercial Granados Plaza, por lo que mantiene acuerdos contractuales con su compañía relacionada Ekron Construcciones S.A. (Nota 18).

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no cuenta con empleados.

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) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 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 contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, La Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

**2.4 Efectivo y bancos** - Incluye depósitos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior.

**2.5 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 por deterioro de valor.

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

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

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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.

**2.6 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 y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y leyes fiscales que han sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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.

**2.7.3 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, 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.

**2.8 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.9 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.9.1 Ingresos por concesiones** - Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centro Comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, denominados 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 (Nota 12). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

**2.9.2 Ingresos por regalías** - Corresponden a los ingresos provenientes de primas por operación y explotación de los Centros Comerciales Quicentro Shopping del Norte y Granados Plaza realizado por DK Management Services S.A. Se reconocen utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

**2.9.3 Ingresos por alquileres** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.10 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.11 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.12 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.13 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**2.13.1 Inversiones en acciones** - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

**2.13.2 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, menos cualquier deterioro de valor.

**2.13.3 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los

resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

**2.13.4 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.

**2.14 Pasivos financieros** - 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.

**2.14.1 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.

**2.14.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

**2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera** - Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 no tuvo ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no tuvo ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

**2.16 Normas nuevas 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 de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

#### Requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que

la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento

serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá un impacto material sobre los estados financieros y sus revelaciones.

## **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 BANCOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Efectivo		8
Bancos locales	1,574	2,013
Banco del exterior	<u>502</u>	<u>523</u>
Total	<u>2,076</u>	<u>2,544</u>

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Compañías relacionadas (Nota 17)	715	887
Clientes locales	<u>67</u>	<u>12</u>
Subtotal	782	899
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Cuentas por cobrar construcción boulevard (1)	622	622
Otras cuentas por cobrar	<u>9</u>	<u>979</u>
Total	<u>1,413</u>	<u>2,500</u>

**(1)** Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a los costos de construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas. De acuerdo al convenio suscrito entre la Compañía y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Nota 18), la Compañía podrá compensar los valores utilizados por la mencionada construcción con las regalías que está debe cancelar al Municipio por el uso del espacio público que éste le ha concedido. A la fecha de emisión de los estados financieros, no se ha realizado dicha compensación, debido a que está en proceso administrativo la negociación de la metodología de compensación con el Municipio; sin embargo, la Compañía ha provisionado el pasivo por regalías por un valor de US\$883 y US\$647, por el año 2016 y 2015, respectivamente (Nota 9).

#### 6. INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2016, constituye principalmente US\$598 correspondiente al Departamento 606 en la "Torre Pallazo" del proyecto inmobiliario Villa Regina, del que no se han culminado los trámites legales para la inscripción en el registro de la propiedad.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Propiedades en arrendamiento	61,318	59,393
Propiedades para generar plusvalías	<u>7,624</u>	<u>7,624</u>
Total	<u>68,942</u>	<u>67,017</u>

**Propiedades en arrendamiento** - Corresponde a los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, los que son operados por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Nota 17). Un detalle de las propiedades en arrendamiento es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	20,157	19,424
Edificios y maquinarias y equipos	38,405	39,630
Construcciones en curso (Nota 18)	<u>2,756</u>	<u>339</u>
Total	<u>61,318</u>	<u>59,393</u>

**Propiedades para generar plusvalías** - Corresponde a 2 terrenos de propiedad de la Compañía para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios: un terreno ubicado en el sector del Quito Tennis (Conjunto Villa Regina) conformado por los lotes 4 y 5 con una extensión de 6,812 metros cuadrados y el terreno donde está ubicada la Casa Club del Conjunto Villa Regina con una extensión de 960 metros cuadrados. Adicionalmente, incluye un terreno ubicado en la calle El Comercio con una extensión de 2,052 metros cuadrados.

La Administración de la Compañía está evaluando el destino final que darán al terreno de la Casa Club del Conjunto Villa Regina, la resolución al respecto se tomará en el año 2017.

**ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	28,478	47,329		75,807
Adiciones		161	339	500
Ventas	<u>(1,431)</u>			<u>(1,431)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	27,047	47,490	339	74,876
Adiciones	<u>734</u>	<u>24</u>	<u>2,417</u>	<u>3,175</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>27,781</u>	<u>47,514</u>	<u>2,756</u>	<u>78,051</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014		(6,487)		(6,487)
Gasto por depreciación		<u>(1,372)</u>		<u>(1,372)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		(7,859)		(7,859)
Gasto por depreciación		<u>(1,250)</u>		<u>(1,250)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>(9,109)</u>	<u>-</u>	<u>(9,109)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<u>27,781</u>	<u>38,405</u>	<u>2,756</u>	<u>68,942</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión del Centro Comercial "Quicentro Shopping" y Centro Comercial "Granados Plaza" asciende a US\$71,444 mil y US\$17,533 mil respectivamente.

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

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a la construcción del Bypass de ingreso y salida de vehículos al centro comercial "Quicentro Norte", construido en el año 2013 cuyo costo a la fecha de construcción ascendió a US\$757 mil. La vida útil estimada del activo es 50 años.

## 9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado:</i>		
Préstamo bancario <b>(1)</b>	5,806	6,308
Préstamos otorgados por compañías relacionadas (Nota 17)	<u>121</u>	<u>775</u>
Total	<u>5,927</u>	<u>7,083</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,187	775
No Corriente	<u>4,740</u>	<u>6,308</u>
Total	<u>5,927</u>	<u>7,083</u>

**(1)**Corresponde a un préstamo con JP Morgan, con vencimientos semestrales hasta septiembre del 2021. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre el préstamo bancario es de tasa libor más 4% y 4.7%, respectivamente. El pasivo por el préstamo bancario está garantizado con una prenda documentaria negociable.

Un detalle de los vencimientos no corrientes del préstamo es como sigue:

<u>Año</u>	<u>Capital</u>
2018	1,000
2019	1,000
2020	1,000
2021	<u>1,740</u>
Total	<u>4,740</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Compañías relacionadas (Nota 17)	680	
Provisión por regalías (Nota 5 y 18)	833	647
Proveedores locales	<u>16</u>	<u>140</u>
Subtotal	1,529	787
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos por pagar (Nota 17)	7,513	1,182
Otras cuentas por pagar	<u>4</u>	<u>390</u>
Total	<u>9,046</u>	<u>2,359</u>

## 11. IMPUESTOS

### 11.1 Pasivos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	1,199	2,365
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>109</u>	<u>106</u>
Total	<u>1,308</u>	<u>2,471</u>

**11.2 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:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,092	15,023
Gastos no deducibles	1,192	814
Ingresos exentos	<u>          </u>	<u>(16)</u>
Utilidad gravable	<u>10,284</u>	<u>15,821</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>2,261</u>	<u>3,481</u>
Anticipo calculado (2)	<u>597</u>	<u>1,116</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>2,261</u>	<u>3,481</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

### 11.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	2,365	1,057
Provisión del año	2,261	3,481
Pagos efectuados	<u>(3,427)</u>	<u>(2,173)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,199</u>	<u>2,365</u>

**Pagos efectuados** - Incluye retenciones en la fuente del período y saldo inicial del impuesto a la renta por pagar.

### 11.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<b><u>Año 2016</u></b>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>(3,946)</u>	<u>109</u>	<u>(3,837)</u>
<b><u>Año 2015</u></b>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>(4,101)</u>	<u>155</u>	<u>(3,946)</u>

### 11.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,092	15,023
Gasto impuesto a la renta	1,999	3,305
Gastos no deducibles	262	179
Ingresos exentos	—	<u>(3)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>2,261</u>	<u>3,481</u>
Tasa de efectiva de impuestos (%)	<u>25</u>	<u>23</u>

### 11.6 Aspectos Tributarios:

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los

aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

## 12. INGRESOS DIFERIDOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Valor inicial de concesión - VIC Quicentro Shopping	692	778
Valor inicial de concesión - VIC Granados Plaza	<u>316</u>	<u>104</u>
Total	<u>1,008</u>	<u>882</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	273	256
No corriente	<u>735</u>	<u>626</u>
Total	<u>1,008</u>	<u>882</u>

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	882	14,767
Adiciones	429	426
Reconocimiento como ingreso	<u>(303)</u>	<u>(14,311)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,008</u>	<u>882</u>

## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**13.1 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.

**13.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en las tasas de interés debido a que mantiene préstamos con instituciones financieras del exterior 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.

- 13.1.2 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.
- 13.1.3 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.
- 13.1.4 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. A todos los concesionarios se les realiza un análisis crediticio al inicio de la relación comercial, razón por la cual los clientes de la Compañía son empresas o personas naturales que cuentan con una calificación de riesgo apropiada y pueden cumplir con sus obligaciones oportunamente, de tal forma que la Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación.
- 13.1.5 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\$7,123)
Índice de liquidez	0.37 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.37 veces
Pasivos totales / activos totales	0.27 veces

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

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i><u>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</u></i>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	2,076	2,544
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	1,413	2,500
Otros activos financieros (Nota 17.2)	<u>5,400</u>	<u>6,200</u>
Total	<u>8,889</u>	<u>11,244</u>
<i><u>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</u></i>		
Préstamos (Nota 9)	5,927	7,083
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	<u>9,046</u>	<u>2,359</u>
Total	<u>14,973</u>	<u>9,442</u>

**13.3 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.

## 14. PATRIMONIO

**14.1 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.

**14.2 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.

### 14.3 Utilidades retenidas

**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.

**14.4 Dividendos** - El 29 de marzo de 2016, mediante Acta de Junta General de accionistas se declararon dividendos de US\$1.90 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$11.5 millones a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. En marzo 2015, se declaró dividendos por US\$8.6 millones equivalentes a US\$0.31 por acción, correspondientes a la utilidad del año 2014.

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.

## 15. COSTOS FINANCIEROS

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Intereses por préstamos bancarios	285	307
Intereses por préstamos con compañías relacionadas	<u>48</u>	<u>162</u>
Total	<u>333</u>	<u>469</u>

## 16. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados, ajustó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, con la finalidad de que los estados financieros mencionados sean comparables con los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016.

Como resultado de las reclasificaciones efectuadas, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Pasivos por impuesto diferido, previamente informados	(1)	(3)
Ajuste <b>(1)</b>	<u>(3,945)</u>	<u>(4,098)</u>
Pasivos por impuesto diferido, restablecidos (Nota 11)	<u>(3,946)</u>	<u>(4,101)</u>
Utilidades retenidas, previamente informadas	57,590	54,682
Ajuste <b>(1)</b>	<u>(3,945)</u>	<u>(4,098)</u>
Utilidades retenidas, restablecidas (Nota 14)	<u>53,645</u>	<u>50,584</u>

Conciliación del Resultado integral por el año terminado el <u>31 de diciembre del 2015</u>	Al 31/12/15 previamente <u>reportado</u>	<u>Ajustes</u>	Al 31/12/15 <u>restablecido</u>
Ingreso por impuesto diferido	1	153	154
Utilidad y total resultado Integral del año	11,544	153	11,697

**(1)** Constituye el registro del impuesto diferido originado por la revalorización de las propiedades designadas como de inversión en el período de adopción NIIF.

## 17. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

**17.1 Transacciones comerciales** - Durante los años 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>Compra de bienes y servicios</u>		
Ekron Construcciones S.A. y total	<u>3,682</u>	<u>158</u>
<u>Venta de servicios</u>		
Ekron Construcciones S.A.	9	
DK Management Services S.A.	<u>12,691</u>	<u>13,560</u>
Total	<u>12,700</u>	<u>13,560</u>

**17.2 Saldos por cobrar y por pagar** - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
DK Management Services S.A. y total	<u>715</u>	<u>887</u>
<u>Otros activos financieros</u>		
Montangelo Holding Company <b>(1)</b>	2,700	3,100
Vitalia Company Holding S.A. <b>(1)</b>	<u>2,700</u>	<u>3,100</u>
Total	<u>5,400</u>	<u>6,200</u>

**(1)** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, constituyen cuentas por cobrar por la venta de las acciones de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. efectuada en el año 2014. Los contratos de cesiones de acciones establecen plazos de 5 años con vencimiento hasta el año 2019. Las compañías relacionadas tienen la opción de hacer cancelaciones parciales o totales de acuerdo a sus disponibilidades.

	Saldos adeudados a partes relacionadas	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Ekron Construcciones S.A. y total	<u>680</u>	<u>-</u>
<u>Dividendos por pagar</u>		
Montangelo Holding Company	1,559	
Vitalia Company Holding S.A.	1,559	
Castiel Private Ltd	2,198	591
Florencio Holdings Limited	<u>2,197</u>	<u>591</u>
Total	<u>7,513</u>	<u>1,182</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

### **17.3 Préstamos recibidos de partes relacionadas**

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Delltex Industrial S.A.		426
Inmobiliaria García Moreno S.A. (1)	<u>121</u>	<u>349</u>
Total	<u>121</u>	<u>775</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a un préstamo el cual vence en julio del 2017 y con una tasa de interés del 8% anual.

### **17.4 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>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Beneficios a corto plazo	<u>139</u>	<u>139</u>

## **18. COMPROMISOS**

**Contrato de Uso de Espacio Público** - El 20 de julio del 2013, 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 costo de 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 (Nota 5).

**Contrato Mercantil de Concesión Comercial e Integración Empresarial** - Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial de los Centros Comerciales Granados Plaza y Quicentro Shopping con DK Management Services S.A., a través de la cual esta compañía asume la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse a los Centros Comerciales, la negociación con los mismos, la firma de los contratos, la facturación de los valores acordados contractualmente, con excepción del Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, y la recaudación de los valores facturados; dicho contrato establece que la Compañía pagará en favor de DK Management Services S.A. de acuerdo a lo siguiente:

- Un valor correspondiente 20% del total de la facturación anual neta, antes de impuestos, sobre todos los Valores Mensuales de Concesión.
- Un valor total del 80% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del centro comercial Quicentro Shopping.
- Por mutuo acuerdo de las partes, en el mes de enero de cada año se fijará el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, sobre el total del valor de facturación que se realice por concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato.

**Contratos de Concesión** - La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 mantiene firmados 58 y 50 contratos de concesión respectivamente que corresponden a los locales comerciales del Quicentro Shopping y Granados Plaza por el Valor Inicial de Concesión, cuyos plazos de vencimiento son 2025 y 2036 respectivamente. El promedio de vencimiento es de 5 hasta 15 años.

**Contrato de Construcción y Dirección Técnica (Granados Plaza Fase I)** - El 1 de agosto de 2016, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. en el cual se compromete a la remodelación, construcción y ampliación del Centro Comercial Granados Plaza en su primera fase denominada SUPER AKI, por un presupuesto referencial de US\$764mil, sobre el cuál La Compañía reconocerá por honorarios profesionales el 5% de los costos directos reales incurridos. La Vigencia del contrato es de 5 meses contados a partir de la fecha de su suscripción. La Compañía registró obras en curso en sus propiedades de inversión en base al presupuesto referencial de avance de obra al 31 de diciembre del 2016.

**Contrato de Construcción y Dirección Técnica (Granados Plaza Fase II)** - El 28 de septiembre de 2016, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A.; mediante el cual esta compañía se compromete a la Ampliación y Remodelación del Centro Comercial Granados Plaza en su segunda fase denominada Parqueaderos, por un presupuesto referencial de US\$1.5 millones, sobre el cuál La Compañía reconocerá por honorarios profesionales el 5% de los Costos Directos Reales Incurridos. La Vigencia del Contrato es de 6 meses contados a partir de la fecha de su suscripción. La Compañía registró obras en curso en sus propiedades de inversión en base al presupuesto referencial de avance de obra al 31 de diciembre del 2016.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 21 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 29 del 2017 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.

---

