



# **Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2013 e Informe de  
los Auditores Independientes*

## **INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7
Abreviaturas:	
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

### ***Bases para calificar la opinión***

Tal como se indica en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, los gastos por participación a trabajadores y bonificación a ejecutivos están presentados después de la utilidad operacional. Las normas internacionales de información financiera requieren que estos gastos sean considerados como beneficios a empleados incluyéndolos como parte de los gastos operacionales.

### ***Opinión calificada***

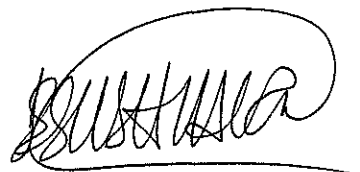
En nuestra opinión, excepto por la presentación del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### ***Asunto de énfasis***

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2, Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. no presenta estados financieros consolidados con su subsidiaria Village Plaza S.A.; en razón de que, es una subsidiaria de Corporación Favorita C.A. y los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. y su subsidiaria están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo a NIIF y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

*Deloitte & Touche*

Quito, Marzo 12, 2014  
Registro No. 019



Mario Hidalgo  
Socio  
Licencia No. 22266

**INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

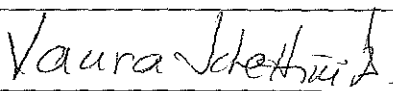
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>(en miles de U.S. dólares)</b>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,084	1,407
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	427	454
Inventarios		8	10
Otros activos financieros	6	<u>2,200</u>	<u>414</u>
Total activos corrientes		<u>3,719</u>	<u>2,285</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	8	36,515	36,755
Propiedades y equipo	9	1,243	1,357
Inversiones en subsidiaria, asociada y otras	10	3,654	3,654
Otros activos financieros	6	12,061	11,782
Activos por impuestos diferidos	13	1,015	
Otros activos	7	<u>1,180</u>	<u>1,232</u>
Total activos no corrientes		<u>55,668</u>	<u>54,780</u>
 TOTAL		 <u>59,387</u>	 <u>57,065</u>

Ver notas a los estados financieros

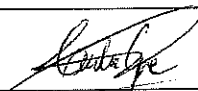
---

  
Laura Schettini Peña  
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	11	28	1,059
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	157	201
Pasivos por impuestos corrientes	13	431	699
Obligaciones acumuladas	15	1,259	1,160
Ingresos diferidos	16	<u>885</u>	<u>656</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,760</u>	<u>3,775</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Ingresos diferidos	16	5,491	5,563
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	516	284
Pasivos por impuestos diferidos	13		3,150
Obligaciones por beneficios definidos	17	<u>339</u>	<u>245</u>
Total pasivos no corrientes		<u>6,346</u>	<u>9,242</u>
Total pasivos		<u>9,106</u>	<u>13,017</u>
<b>PATRIMONIO:</b>	19		
Capital social		17,500	17,500
Reserva legal		1,777	1,431
Reserva facultativa		7,563	6,446
Utilidades retenidas:			
Efecto de aplicación por primera vez de NIIF		15,208	15,208
Utilidades retenidas		<u>8,233</u>	<u>3,463</u>
Total patrimonio		<u>50,281</u>	<u>44,048</u>
<b>TOTAL</b>		<u>59,387</u>	<u>57,065</u>

Ver notas a los estados financieros

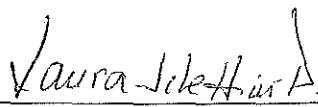
  
Cristian Guerra  
Contador General


## INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
Ingresos operacionales	20	9,430	9,145
Ingresos por inversiones	21	1,680	1,107
Gastos de administración	22	(4,400)	(4,110)
Gastos de ventas	22	(513)	(547)
Costos financieros		<u>(8)</u>	<u>(120)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA, PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES Y BONIFICACIÓN A EJECUTIVOS		6,189	5,475
Bonificación a ejecutivos		(242)	(211)
Participación a trabajadores	15	<u>(916)</u>	<u>(810)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>5,031</u>	<u>4,454</u>
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	13		
Corriente		963	1,094
Diferido		<u>(4,165)</u>	<u>(103)</u>
Total		<u>(3,202)</u>	<u>991</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>8,233</u>	<u>3,463</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Laura Schettini Peñaherrera  
Gerente General

  
Cristian Guerra  
Contador General




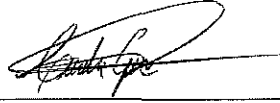
## **INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO** **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	Capital <u>social</u>	Reserva <u>legal</u>	Reserva <u>facultativa</u>	...Utilidades retenidas... (Nota 19.3) Efecto de aplicación por primera vez de NIIF	Utilidades <u>retenidas</u>	<u>Total</u>
				... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre de 2011	17,500	1,108	4,891	15,208	3,378	42,085
Utilidad del año					3,463	3,463
Transferencia		323	1,555		(1,878)	
Pago de dividendos					(1,500)	(1,500)
Saldos al 31 de diciembre de 2012	17,500	1,431	6,446	15,208	3,463	44,048
Utilidad del año					8,233	8,233
Transferencia		346	1,117		(1,463)	
Pago de dividendos					(2,000)	(2,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>17,500</u>	<u>1,777</u>	<u>7,563</u>	<u>15,208</u>	<u>8,233</u>	<u>50,281</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Laura Schettini Peñaherrera  
Gerente General

  
Cristian Guerra  
Contador General

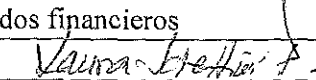


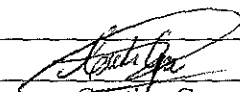
## **INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2013</u></b> (en miles de U.S. dólares)	<b><u>2012</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes		9,415	8,953
Dividendos recibidos		908	344
Intereses recibidos		565	34
Pagos a proveedores y a empleados		(4,374)	(4,308)
Intereses pagados		(8)	(120)
Impuesto a la renta		(1,152)	(1,167)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>5,354</u>	<u>3,736</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión		(31)	(41)
Adquisición de propiedades y equipo		(756)	(484)
Incremento de otros activos financieros		(1,859)	(414)
Venta de activos no corrientes disponibles para la venta		<u>10</u>	<u>10</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(2,646)</u>	<u>(929)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Pagos de préstamos y otros pasivos financieros		(1,031)	(473)
Dividendos pagados		(2,000)	(1,500)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(3,031)</u>	<u>(1,973)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>			
Incremento (disminución) neto del año		(323)	834
Saldos al comienzo del año		<u>1,407</u>	<u>573</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>1,084</u>	<u>1,407</u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>			
Capitalización de intereses no pagados en otros activos financieros		<u>207</u>	<u>729</u>
Compensación de venta activo no corriente disponible para la venta y préstamo con accionista		<u>-</u>	<u>790</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Laura Schettini Peña  
Gerente General

  
Cristian Guerra  
Contador General

## **INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. es una subsidiaria de la Corporación Favorita C.A., fue constituida en el Ecuador el 20 de diciembre de 1991 y su actividad principal es ser propietaria y operadora del centro comercial "Mall el Jardín" en la ciudad de Quito, el cual inició sus actividades el 1 de diciembre del 1995 y cuenta con 177 locales comerciales, algunos de los cuales son arrendados a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el personal total de la Compañía alcanza 104 y 96 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

#### **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 de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación 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.

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. y su subsidiaria deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de Corporación Favorita C.A. (su controladora), razón por la cual, los estados financieros adjuntos no se encuentran consolidados con los estados financieros de la subsidiaria Village Plaza S.A.. Los estados financieros consolidados de Corporación Favorita C.A. fueron preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y se presentan de forma separada.

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 Derechos de concesión pagados** - Constituyen los valores pagados para acceder a locales en otros centros comerciales y se reconocen como activos a su costo inicial neto de la

correspondiente amortización acumulada y pérdidas por deterioro. Se amortizan linealmente por la duración del respectivo contrato de arrendamiento.

- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo. La Compañía clasifica como propiedades de inversión al terreno y edificaciones, en las cuales se encuentran los locales comerciales que son objeto de arrendamiento (centro comercial "Mall el Jardín"). 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. La Compañía deprecia las edificaciones que se clasifican como propiedades de inversión, de acuerdo con el método de línea recta en cincuenta años. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

## **2.6 Propiedades y equipo**

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo 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 que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria	10 - 20
Equipos de computación y comunicación	3 - 5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Vehículos y otros activos	5

- 2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.7 **Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles 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).

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 **Inversiones en subsidiarias y asociadas** - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas 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 Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Las inversiones en subsidiaria y asociadas se miden al costo debido a que los estados financieros de la Compañía, su subsidiaria y asociadas se incorporan en los estados financieros consolidados de su controladora Corporación Favorita C.A., los cuales son preparados de acuerdo con NIIF.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

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

2.9.1 **Impuesto corriente** - El impuesto por pagar 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.

2.9.2 **Impuestos diferidos** - El impuesto diferido 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 debe compensar 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.

- 2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los 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 reestimación 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.

## **2.10 Beneficios a empleados**

- 2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

- 2.10.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- 2.10.3 Bonificación a los ejecutivos** - La Compañía reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.

- 2.11 Ingresos diferidos** - Las transacciones por las cuales la Compañía recibe efectivo tales como arriendos cobrados por anticipado y derechos iniciales de concesión son registradas como ingresos diferidos y se registran en los resultados del año cuando hayan cumplido con las condiciones de su reconocimiento, es decir, conforme transcurra el plazo del arrendamiento.

- 2.12 Arrendamientos** - Los 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.

- 2.12.1 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.

- 2.12.2 La Compañía como arrendatario** - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.13 Reconocimiento de ingresos** - Los 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.

**2.13.1 Pagos mínimos mensuales** - Corresponde a la cuota mensual pagada por los arrendatarios de los locales comerciales. El ingreso por este concepto se reconoce al cierre de cada mes, una vez que el servicio de arrendamiento ha sido prestado.

**2.13.2 Derechos iniciales de concesión** - Los derechos iniciales de concesión corresponden a pagos únicos que deben efectuar los arrendatarios a la celebración de un nuevo contrato de concesión o a la renovación de uno existente, los cuales son registrados como ingresos diferidos a la facturación y se reconocen en resultados durante el plazo del contrato de arrendamiento.

**2.13.3 Arriendos cobrados por anticipado** - Los arriendos cobrados por anticipado son registrados como ingresos diferidos y se reconocen en resultados durante el plazo del contrato de arrendamiento.

**2.13.4 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

**2.14 Gastos** - Los gastos se registran al costo histórico y 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.

**2.15 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.

**2.16 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 o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

Estos activos financieros 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 clasifican como activos corrientes.

**2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.16.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros 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. La Compañía otorga a los arrendatarios plazos de crédito promedio de 6 meses en el pago de los "derechos iniciales de concesión". Los pagos mínimos mensuales son cancelados por anticipado dentro de los diez primeros días de cada mes y en caso de que los arrendatarios excedan las fechas límites de pago, la Compañía ha establecido multas.

**2.16.3 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 importe de la pérdida por deterioro del valor para un activo financiero medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.16.4 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.

- 2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio 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.

- 2.17.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.17.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros 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 Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

- 2.17.3 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.

## **2.18 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2013.

### **Modificaciones a la NIIF 7 Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIIF 7 Desgloses - Compensación de activos financieros y pasivos financieros. Las modificaciones de la NIIF 7 requieren que las compañías revelen información sobre los derechos de los acuerdos de compensación y afines (tales como requisitos de constitución de garantías) para instrumentos financieros, en virtud de un acuerdo de compensación exigible o acuerdos similares.

Las modificaciones se han aplicado de forma retroactiva. Dado que la Compañía no tiene ningún acuerdo de compensación, la aplicación de las enmiendas no ha tenido impacto significativo en las revelaciones o sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por periodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2012.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año 2013, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las

partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos.

### **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de estados financieros**

Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2012 han presentado una serie de modificaciones a las NIIF. Las modificaciones que son relevantes para la Compañía son las modificaciones a la NIC 1 con respecto a cuándo se requiere un estado de situación financiera al principio del período anterior (tercer estado de situación financiera) y las notas relacionadas a presentar.

Las enmiendas especifican que se requiere un tercer estado de situación financiera cuando a) una entidad aplica una política contable retroactivamente o realiza una reexpresión retroactiva o reclasificación de partidas en sus estados financieros, y b) la aplicación retroactiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material en la información contenida en el tercer estado de situación financiera. Las enmiendas especifican que las notas correspondientes, no son necesarias para acompañar el tercer estado de situación financiera.

### **NIC 19 - Beneficios a los empleados (revisada en el 2012)**

En el año 2013, la Compañía ha aplicado la NIC 19 - Beneficios a los Empleados (revisada en el 2012) y las enmiendas consiguientes, por primera vez.

La NIC 19 (revisada en el 2012) cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y en el valor razonable de los activos del plan cuando se producen, y por lo tanto eliminan la el método de la "banda de fluctuación" permitida por la versión previa de la NIC 19, y acelera el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Adicionalmente, todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos. Estos cambios han tenido un impacto en los importes reconocidos en el resultado del período y otro resultado integral en años anteriores. Adicionalmente, la NIC 19 (revisada en el 2012) introduce algunos cambios en la presentación del costo por beneficio definidos incluyendo extensas revelaciones adicionales.

La Compañía no aplicó la referida enmienda a la NIC 19, por cuanto los efectos de las nuevas mediciones (ganancias y/o pérdidas actuales) no fueron significativas para el año 2013.

### **2.19 Normas nuevas y 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, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, 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.

## **2.20 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 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
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

### Los requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de 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.
- 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 a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo 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.

### **Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

### **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 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios. El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos del gobierno. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento.

- 3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión y propiedades y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6 y 2.7.3.

- 3.4 *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

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	634	403
Inversiones temporales (1)	<u>450</u>	<u>1,004</u>
Total	<u>1,084</u>	<u>1,407</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a pólizas de acumulación con vencimientos hasta marzo del 2014 (marzo del 2013 en el año 2012) y que generan intereses a una tasa promedio del 5.55% anual (4.4% anual en el año 2012).

#### 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,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Derechos iniciales de concesión	272	246
Pago mínimo mensual	<u>34</u>	<u>45</u>
Subtotal	306	291
Otras cuentas por cobrar	<u>121</u>	<u>163</u>
Total	<u>427</u>	<u>454</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la cartera de la Compañía no incluye cuentas por cobrar vencidas, debido a esta situación, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación.

## 6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a partes relacionadas:		
Village Plaza S.A. (1)	9,872	9,495
Encargo Fiduciario City Mall (2)	1,000	1,207
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol (3)	980	908
Howell Enterprise Corp. (4)	185	172
Triestecorp S.A. (5)	724	414
Inversiones temporales (6)	<u>1,500</u>	<u>          </u>
Total	<u>14,261</u>	<u>12,196</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	2,200	414
No corriente	<u>12,061</u>	<u>11,782</u>
Total	<u>14,261</u>	<u>12,196</u>

- (1) Corresponde a un préstamo otorgado a la subsidiaria Village Plaza (Centro Comercial "Viplaza"), el cual vencía en mayo del 2014; sin embargo en el 2013, el mismo fue renovado hasta octubre del 2025 y genera intereses a una tasa del 8% anual.
- (2) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a un préstamo otorgado al Encargo Fiduciario City Mall (Centro Comercial "City Mall"), en el cual la Compañía participa como constituyente en un 30%. El préstamo genera intereses a una tasa del 7% anual y, al 31 de diciembre del 2012, tenía vencimiento en enero del 2014; sin embargo en el año 2013, el mismo fue renovado hasta enero del 2021.
- (3) Corresponde a un préstamo otorgado a la compañía relacionada Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A. (Centro Comercial "Mall del Sol"), el cual, al 31 de diciembre del 2012, vencía en diciembre del 2014 y generaba intereses implícitos a una tasa del 8% anual. En el año 2013, la Compañía inició trámites de renegociación del préstamo, en los que aún no se ha definido las nuevas fechas de vencimiento y tasa de interés. Sin embargo, a criterio de la Administración de la Compañía, el préstamo será acordado bajo condiciones sobre las cuales estima que no recibirá ingresos de efectivo por capital o intereses en el año 2014.
- (4) Corresponde a un préstamo otorgado a Howell Enterprise Corp., accionista minoritario de Village Plaza S.A.. Al 31 de diciembre del 2012, el préstamo vencía en diciembre del 2014 y generaba intereses implícitos a una tasa del 8% anual. En el año 2013, la Compañía inició trámites de renegociación del préstamo, en los que aún no se ha definido las nuevas fechas de vencimiento y tasa de interés. Sin embargo, a criterio de la Administración de la Compañía, el préstamo será acordado bajo condiciones sobre las cuales estima que no recibirá ingresos de efectivo por capital o intereses en el año 2014.



- (5) Corresponde a un préstamo otorgado a Triestecorp S.A., compañía con la cual se están manteniendo negociaciones para ejecutar un nuevo proyecto comercial en la ciudad de Guayaquil. El préstamo no tiene plazo de vencimiento ni tasa de interés definidos.
- (6) Al 31 de diciembre del 2013, corresponden a pólizas de acumulación con vencimientos hasta abril del 2014 y generan intereses a una tasa promedio del 5.55% anual.

## 7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Derechos de concesión	1,555	1,555
Amortización acumulada	<u>(380)</u>	<u>(328)</u>
Subtotal	1,175	1,227
Otros	<u>5</u>	<u>5</u>
Total	<u>1,180</u>	<u>1,232</u>

**Derechos de Concesión** - Corresponden a los valores cancelados a su compañía relacionada Inmobiliaria del Sol S.A. - Mobilsol, por el arrendamiento pagado por anticipado de locales comerciales en el Centro Comercial Mall del Sol de la ciudad de Guayaquil. Dicha concesión tiene una vigencia de 30 años, período en el que se amortiza el pago inicial. Los referidos locales comerciales fueron subarrendados a terceros desde el año 2007.

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	39,778	39,184
Depreciación acumulada	<u>(3,263)</u>	<u>(2,429)</u>
Total	<u>36,515</u>	<u>36,755</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	9,800	9,800
Edificios	<u>26,715</u>	<u>26,955</u>
Total	<u>36,515</u>	<u>36,755</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	36,755	37,423
Adquisiciones	31	41
Transferencias desde propiedades y equipo	563	112
Bajas del año		(5)
Depreciación	<u>(834)</u>	<u>(816)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>36,515</u>	<u>36,755</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	9,800	9,800
Edificaciones	<u>28,500</u>	<u>28,500</u>
Total	<u>38,300</u>	<u>38,300</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se obtuvo a través de avalúos realizados por un perito independiente, cuyos resultados fueron similares en ambos años.

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

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	4,330	4,137
Depreciación acumulada	<u>(3,087)</u>	<u>(2,780)</u>
Total	<u>1,243</u>	<u>1,357</u>
<i>Clasificación:</i>		
Maquinaria	925	981
Equipos de computación y comunicación	207	201
Muebles y enseres	63	102
Equipos de oficina	15	18
Vehículos	13	27
Otros activos	<u>20</u>	<u>28</u>
Total	<u>1,243</u>	<u>1,357</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Equipos de computación y comunicación</u>	<u>Muebles y enseres ... (en miles de U.S. dólares) ...</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	2,444	302	469	47	70	504	3,836
Adquisiciones	316	53	1	4		110	484
Bajas	(56)	(4)		(1)		(10)	(71)
Transferencia a propiedades de inversión	—	—	—	—	—	(112)	(112)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	2,704	351	470	50	70	492	4,137
Adquisiciones	14	79	4			659	756
Ventas y bajas							
Reclasificaciones	88					(88)	
Transferencia a propiedades de inversión	—	—	—	—	—	(563)	(563)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<u>2,806</u>	<u>430</u>	<u>474</u>	<u>50</u>	<u>70</u>	<u>500</u>	<u>4,330</u>
<u>Depreciación acumulada</u>							
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	(1,581)	(94)	(325)	(28)	(30)	(497)	(2,555)
Bajas	56	4		1			61
Gasto por depreciación	(198)	(60)	(43)	(5)	(13)	33	(286)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2012</b>	(1,723)	(150)	(368)	(32)	(43)	(464)	(2,780)
Gasto por depreciación	(158)	(73)	(43)	(3)	(14)	(16)	(307)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2013</b>	<u>(1,881)</u>	<u>(223)</u>	<u>(411)</u>	<u>(35)</u>	<u>(57)</u>	<u>(480)</u>	<u>(3,087)</u>
<b>Saldos netos al 31 de diciembre del 2013</b>	<u>925</u>	<u>207</u>	<u>63</u>	<u>15</u>	<u>13</u>	<u>20</u>	<u>1,243</u>

## 10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA, ASOCIADA Y OTRAS

Un resumen de las inversiones en subsidiaria, asociada y otras es como sigue:

<u>Nombre de la Compañía</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo Contable	
	... Diciembre 31,...		...Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... % ...		(en miles de U.S. dólares)	
<i>Subsidiaria:</i>				
Village Plaza S.A. - Centro				
Comercial “Village Plaza” (1) (2)	80	80	800	800
<i>Asociada:</i>				
Encargo Fiduciario - “City Mall” (1) (2)	30	30	336	336
<i>Otras:</i>				
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol				
- “Mall del Sol”(1)	11.95	11.95	2,496	2,496
Enermax S.A. (3)	2	2	<u>22</u>	<u>22</u>
Total			<u>3,654</u>	<u>3,654</u>

- (1) Corresponden a compañías que se dedican a la construcción, concesión y administración de locales de centros comerciales en la ciudad de Guayaquil.
- (2) La Compañía no presenta estados financieros consolidados con Village Plaza S.A. ni reconoce la participación en su asociada Encargo Fiduciario "City Mall" debido a que los estados financieros de la Compañía y su subsidiaria, más los resultados de su asociada, se incorporan en los estados financieros consolidados de su controladora Corporación Favorita C.A., los cuales son preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- (3) Corresponde a la participación en una central hidroeléctrica, cuyo objeto es generar energía para abastecer a los distintos centros de operación de las compañías de Corporación Favorita.

Durante el año 2013, la Compañía recibió dividendos de Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol - "Mall del Sol" por US\$243 mil y del Encargo Fiduciario - "City Mall" por US\$665 mil.

## 11. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos otorgados por partes relacionadas (1)		1,031
Otros pasivos financieros con relacionadas	<u>28</u>	<u>28</u>
Total	<u>28</u>	<u>1,059</u>

- (1) En el mes de febrero 2013, la Compañía canceló el préstamo a su accionista Corporación Favorita C.A..\*

## 12. 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Garantías recibidas de arrendatarios (1)	570	413
Otros cuentas por pagar	<u>103</u>	<u>72</u>
Total	<u>673</u>	<u>485</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	157	201
No corriente	<u>516</u>	<u>284</u>
Total	<u>673</u>	<u>485</u>

- (1) Corresponde a efectivo recibido de los arrendatarios a la firma de los contratos de concesión, el cual constituye un colateral durante la vigencia de la concesión. Las garantías son restituidas en su totalidad a la finalización del contrato, en caso de que el arrendatario haya cumplido con todas sus obligaciones contractuales.

## 13. IMPUESTOS

13.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	347	536
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA	78	156
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>6</u>	<u>7</u>
Total	<u>431</u>	<u>699</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

13.2 *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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	5,031	4,454
Gastos no deducibles	484	924
Ingresos exentos (dividendos recibidos)	(908)	(344)
Otras deducciones	<u>(228)</u>	<u>(277)</u>
Utilidad gravable 22% (23% en el año 2012)	<u>4,379</u>	<u>4,757</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>963</u>	<u>1,094</u>
Anticipo calculado	<u>365</u>	<u>356</u>

(1) 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. En los años 2013 y 2012, el impuesto causado por la Compañía excedió el valor del anticipo calculado, razón por la cual, Compañía registró como impuesto a la renta en ambos impuesto causado y no el anticipo calculado.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2010 al 2013.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	536	609
Provisión del año	963	1,094
Pagos efectuados	<u>(1,152)</u>	<u>(1,167)</u>
Saldos al fin del año	<u>347</u>	<u>536</u>

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto pendiente de pago del año anterior.

**13.4 Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
... (en miles de U.S. dólares) ...		

**Año 2013**

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

Ajuste depreciación de propiedades de  
inversión y propiedades y equipo  
revaluados (Ver Nota 13.6)

(4,215)	4,215	
40	(19)	21
<u>1,025</u>	<u>(31)</u>	<u>994</u>

Reconocimiento de interés implícito  
Reconocimiento de ingresos diferidos

Total	<u>(3,150)</u>	<u>4,165</u>	<u>1,015</u>
-------	----------------	--------------	--------------

**Año 2012**

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

Depreciación de propiedades de  
inversión y propiedades y equipo  
revaluados

(4,367)	152	(4,215)
58	(18)	40
<u>1,056</u>	<u>(31)</u>	<u>1,025</u>

Reconocimiento de interés implícito  
Reconocimiento de ingresos diferidos

Total	<u>(3,253)</u>	<u>103</u>	<u>(3,150)</u>
-------	----------------	------------	----------------



**13.5 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>5,031</u>	<u>4,454</u>
Gasto de impuesto a la renta	1,107	1,024
Gastos no deducibles	106	61
Ingresos exentos	(200)	(79)
Otras deducciones	<u>          </u>	<u>(15)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>1,013</u>	<u>991</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>20%</u>	<u>23%</u>

En el año 2013, no incluye el ingreso por impuesto diferido por US\$4,215 mil, que se generó por el ajuste al pasivo por impuesto diferido relacionado con la depreciación de activos revaluados (Ver Nota 13.6), el cual si forma parte del impuesto a la renta total (corriente y diferido) del año 2013.

**13.6 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 tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012, 23% para el año 2013. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 23% y 22%, respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la 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 el incremento de 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 que establezca 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 19 de junio 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 fijos.

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 activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el saldo del pasivo por impuestos diferidos con abono a resultados.

#### 14. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2013, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2014. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas locales y del exterior han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no efectuó el estudio de precios de transferencia, por cuanto las transacciones con partes locales y del exterior, no superaron el importe acumulado de US\$6 millones en dicho año.

#### 15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	916	810
Bonificación a ejecutivos	242	211
Beneficios sociales	66	61
Otras	<u>35</u>	<u>78</u>
Total	<u>1,259</u>	<u>1,160</u>

**15.1 Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	810	777
Provisión del año	916	810
Pagos efectuados	<u>(810)</u>	<u>(777)</u>
Saldos al fin del año	<u>916</u>	<u>810</u>

## 16. INGRESOS DIFERIDOS

Un detalle de los ingresos diferidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Arriendos cobrados por anticipado a compañías relacionadas:</i>		
Como hogar C.A.	2,745	2,832
Corporación Favorita C.A.	<u>1,773</u>	<u>1,829</u>
Subtotal	4,518	4,661
Derechos iniciales de concesión	<u>1,858</u>	<u>1,558</u>
Total	<u>6,376</u>	<u>6,219</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	885	656
No corriente	<u>5,491</u>	<u>5,563</u>
Total	<u>6,376</u>	<u>6,219</u>

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año:	6,219	6,590
Adiciones	956	399
Amortización	<u>(799)</u>	<u>(770)</u>
Saldos al fin del año	<u>6,376</u>	<u>6,219</u>

## 17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación patronal	257	245
Bonificación por desahucio	<u>82</u>	—
Total	<u>339</u>	<u>245</u>

**17.1 Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	245	187
Costo de los servicios del período corriente	40	34
Costo por intereses	17	12
Pérdidas (ganancias) actuariales	(12)	18
Ganancias sobre reducciones	<u>(33)</u>	<u>(6)</u>
Saldos al fin del año	<u>257</u>	<u>245</u>

**17.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>2013</u>
	(en miles U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	74
Costo de los servicios del período corriente	9
Costo por intereses	5
Ganancias actuariales	<u>(6)</u>
Saldos al fin del año	<u>82</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las utilidades retenidas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5 puntos, (en más o en menos), la obligación por beneficios definidos, disminuiría por US\$21 mil o aumentaría por US\$24 mil, respectivamente.

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementaría en US\$24 mil (disminuiría por US\$22 mil).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	%	%
Tasa de descuento	7.00	7.00
Tasa esperada del incremento salarial	3.00	3.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos fueron US\$94 mil en el año 2013 y US\$58 mil en el año 2012.

## 18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**18.1 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.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**18.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos, sin embargo, este riesgo es manejado al contratar préstamos con compañías relacionadas a tasas de interés fijas de mercado.

**18.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones comerciales 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 los incumplimientos.

**18.1.3 Riesgo de liquidez** - La administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La siguiente tabla detalla el vencimiento esperado de la Compañía para sus activos financieros. La tabla de arriba se ha elaborado sobre la base de los vencimientos contractuales, no descontados de los activos financieros

	Menos de 1 mes	1-3 meses	3 meses a 1 año	1-5 años	Más de 5 años	Total
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
<i>31 de diciembre del 2013</i>						
No devengan interés	634	427				1,061
Instrumentos de tipo de interés fijo 8%	—	450	1,476	1,913	10,872	14,711
Total	634	877	1,476	1,913	10,872	15,772
<i>31 de diciembre del 2012</i>						
No devengan interés	403	454				857
Instrumentos de tipo de interés fijo 8%	—	1,004	—	12,196	—	13,200
Total	403	1,458	—	12,196	—	14,057

**18.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

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

Capital de trabajo	US\$959 mil
Índice de liquidez	1.35 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.18 veces

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,084	1,407
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	427	454
Otros activos financieros (Nota 6)	<u>14,261</u>	<u>12,196</u>
Total	<u>15,772</u>	<u>14,057</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	673	485
Préstamos (Nota 11)	<u>28</u>	<u>1,059</u>
Total	<u>701</u>	<u>1,544</u>

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

## 19. PATRIMONIO

- 19.1 Capital Social** - El capital social autorizado, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es de US\$17,500,000 que corresponde a 17,500,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 19.2 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 alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.



**19.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	8,233	3,463
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	14,944	14,944
Reservas según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>264</u>	<u>264</u>
Total	<u>23,441</u>	<u>18,671</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 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 acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las haber; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**Reserva según PCGA anteriores (Reserva de capital)** - El saldo acreedor de la reserva de capital, generada según PCGA anteriores, 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.

**19.4 Dividendos** - El 26 de julio y 14 de agosto del 2013, se canceló un dividendo de US\$0.11 por acciones (US\$0.086 en el 2012), equivalente a un dividendo total de US\$2 millones (US\$1.5 millones en el 2012) 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.

## 20. INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de los ingresos operacionales de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones - ver Nota 21) es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pagos mínimos mensuales	6,584	6,239
Ingresos cobrados a arrendatarios por mantenimiento	945	845
Ingresos cobrados a arrendatarios por publicidad	843	859
Derechos iniciales de concesión	657	770
Ingresos por servicios adicionales prestados a los arrendatarios	386	402
Otros ingresos operacionales	<u>15</u>	<u>30</u>
Total	<u>9,430</u>	<u>9,145</u>

## 21. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por intereses de otros activos financieros	772	763
Dividendos recibidos	<u>908</u>	<u>344</u>
Total	<u>1,680</u>	<u>1,107</u>

## 22. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y de ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración	4,400	4,110
Gastos de ventas	<u>513</u>	<u>547</u>
Total	<u>4,913</u>	<u>4,657</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	1,324	1,227
Depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo	1,141	1,102
Gastos de mantenimiento	690	538
Gastos de publicidad	513	547
Gastos servicios básicos	248	253
Impuestos	507	520
Otros gastos	<u>490</u>	<u>470</u>
Total	<u>4,913</u>	<u>4,657</u>

**Gastos por Beneficios a los Empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	813	818
Beneficios sociales	252	250
Beneficios definidos	94	58
Otros beneficios	<u>165</u>	<u>101</u>
Total	<u>1,324</u>	<u>1,227</u>

**Gastos de Depreciación** - Un detalle de gastos de depreciación es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	834	816
Propiedades y equipo	<u>307</u>	<u>286</u>
Total	<u>1,141</u>	<u>1,102</u>

## 23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La controladora de la compañía es Corporación Favorita C.A. establecida en Quito - Ecuador.

**23.1 Transacciones Comerciales** - Durante los años 2013 y 2012, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	Arriendos		Compra de bienes o servicios	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Corporación Favorita C.A.	362	340		3
Bebelandia S.A.	337	367		
Misterbooks S.A.	162	158		
Cirkwitos S.A.	72	68		
Entrepapeles S.A.		71		
Comohogar C.A.	102	92	22 *	8
Enermax S.A.			115 ✓	118
Comercial Kywi S.A.	—	—	14 ✓	14
Total	<u>1,035</u>	<u>1,096</u>	<u>151</u>	<u>143</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados por partes relacionadas		Saldos adeudados a partes relacionadas	
	<u>... Diciembre 31, 2013</u>	<u>... Diciembre 31, 2012</u>	<u>... Diciembre 31, 2013</u>	<u>... Diciembre 31, 2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Comohogar C.A. (Nota 15)	—	—	<u>2,745</u>	<u>2,832</u>
Corporación Favorita C.A. (Nota 15 para saldos adeudados)	<u>25</u>	<u>23</u>	<u>1,773</u>	<u>1,829</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 ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

### 23.2 *Préstamos a partes relacionadas*

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Village Plaza S.A.	9,872	9,495
Encargo Fiduciario City Mall	1,000	1,207
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A.	980	908
Triestecorp S.A.	724	414
Howell Enterprise Corp.	<u>185</u>	<u>172</u>
Total (Ver Nota 6)	<u>12,761</u>	<u>12,196</u>

### 23.3 *Préstamos de partes relacionadas*

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Corporación Favorita C.A. (Ver Nota 11)	<u>-</u>	<u>1,031</u>

### 23.4 *Compensación del personal clave de la gerencia* - La compensación de los ejecutivos durante el año fue la siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	361	330
Beneficios post-empleo	<u>92</u>	<u>81</u>
Total	<u>453</u>	<u>411</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en los resultados operacionales de la Compañía, rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 12 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 12 del 2014 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.