

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

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2014 e Informe de  
los Auditores Independientes*

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

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2014**

---

<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.:

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 2014 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), 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 2014, 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***

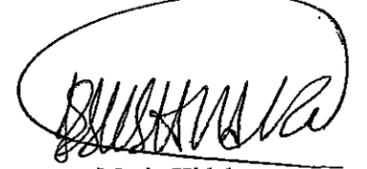
En nuestra opinión, excepto por la presentación del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2014, 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### ***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.



Quito, Marzo 13, 2015  
Registro No. 019



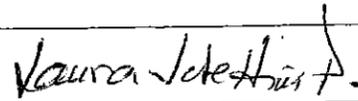
Mario Hidalgo  
Socio  
Licencia No. 22266

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2014</b> (en miles de U.S. dólares)	<b>2013</b> (en miles de U.S. dólares)
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,835	1,084
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		397	427
Inventarios		10	8
Otros activos financieros	5	<u>4,555</u>	<u>2,200</u>
Total activos corrientes		<u>6,797</u>	<u>3,719</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	7	35,742	36,515
Propiedades y equipo	8	954	1,243
Inversiones en subsidiaria, asociada y otras	9	4,799	3,654
Otros activos financieros	5	11,887	12,061
Activos por impuestos diferidos	11		1,015
Otros activos	6	<u>1,126</u>	<u>1,180</u>
Total activos no corrientes		<u>54,508</u>	<u>55,668</u>
<b>TOTAL</b>		<u>61,305</u>	<u>59,387</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Laura Schettini Peñaherrera  
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b>Notas</b>	<b>2014</b> (en miles de U.S. dólares)	<b>2013</b> (en miles de U.S. dólares)
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos		28	28
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	1,228	157
Pasivos por impuestos corrientes	11	455	431
Obligaciones acumuladas	13	1,317	1,259
Ingresos diferidos	14	<u>971</u>	<u>885</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,999</u>	<u>2,760</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Ingresos diferidos	14	5,055	5,491
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	409	516
Pasivos por impuestos diferidos	11	3,193	
Obligaciones por beneficios definidos	15	<u>403</u>	<u>339</u>
Total pasivos no corrientes		<u>9,060</u>	<u>6,346</u>
<b>Total pasivos</b>		<u>13,059</u>	<u>9,106</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	17	17,500	17,500
Reserva legal		2,600	1,777
Reserva facultativa		12,973	7,563
Utilidades retenidas:			
Efecto de aplicación por primera vez de NIIF		15,208	15,208
Utilidades retenidas (déficit acumulado)		<u>(35)</u>	<u>8,233</u>
Total patrimonio		<u>48,246</u>	<u>50,281</u>
<b>TOTAL</b>		<u>61,305</u>	<u>59,387</u>

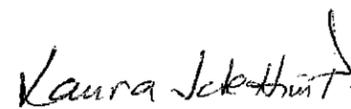
  
Cristian Guerra  
Contador General

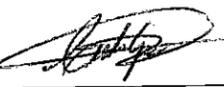
**INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos operacionales	18	9,533	9,430
Ingresos por inversiones	19	2,047	1,680
Gastos de administración	20	(4,445)	(4,400)
Gastos de ventas	20	(543)	(513)
Costos financieros		<u>(176)</u>	<u>(8)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA, PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES Y BONIFICACIÓN A EJECUTIVOS</b>			
		6,416	6,189
Bonificación a ejecutivos	13	(250)	(242)
Participación a trabajadores	13	<u>(990)</u>	<u>(916)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	11	<u>5,176</u>	<u>5,031</u>
Corriente		1,003	963
Diferido		<u>4,208</u>	<u>(4,165)</u>
Total		<u>5,211</u>	<u>(3,202)</u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>			
		<u>(35)</u>	<u>8,233</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 2014**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>...Utilidades retenidas... (Nota 17.3) Efecto de aplicación por primera vez de NIIF</u>	<u>Utilidades retenidas (déficit acumulado)</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
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	17,500	1,777	7,563	15,208	8,233	50,281
Pérdida del año					(35)	(35)
Transferencia		823	5,410		(6,233)	
Pago de dividendos					(2,000)	(2,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>17,500</u>	<u>2,600</u>	<u>12,973</u>	<u>15,208</u>	<u>(35)</u>	<u>48,246</u>

Ver notas a los estados financieros

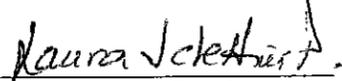
  
Laura Schettini Peñaherrera  
Gerente General

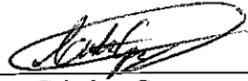
  
Cristian Guerra  
Contador General

**INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

	<u>Nota</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		9,258	9,415
Dividendos recibidos		656	908
Intereses recibidos		700	565
Pagos a proveedores y a empleados		(4,817)	(4,374)
Intereses pagados			(8)
Impuesto a la renta		(972)	(1,152)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>4,825</u>	<u>5,354</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión		(11)	(31)
Adquisición de propiedades y equipo		(75)	(756)
Incremento de otros activos financieros		(1,835)	(1,859)
Incremento de inversiones en asociada		(153)	—
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(2,074)</u>	<u>(2,646)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de préstamos y otros pasivos financieros			(1,031)
Dividendos pagados		(2,000)	(2,000)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(2,000)</u>	<u>(3,031)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto del año		751	(323)
SalDOS al comienzo del año		<u>1,084</u>	<u>1,407</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>1,835</u>	<u>1,084</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:			
Intereses no pagados en otros activos financieros		<u>176</u>	<u>207</u>
Adquisición de derechos fiduciarios City Mall (Notas 9 y 10)		<u>1,000</u>	—

Ver notas a los estados financieros

  
 Laura Schettini Peñaherrera  
 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 2014****1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. es una subsidiaria de 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.

**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 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.

**2.4 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 **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.

2.6 **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 incluyendo los costos de la transacción. 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.

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.

## 2.7 **Propiedades y equipo**

2.7.1 **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.

2.7.2 **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.

2.7.3 **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

2.7.4 **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.

2.8 **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.

2.9 **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 Mantenedos 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.

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

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

**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. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura.

contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

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.

**2.10.2 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.

## **2.11 Beneficios a empleados**

**2.11.1 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.

**2.11.2 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.

**2.11.3 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.

**2.12 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.

**2.13 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.

**2.13.1 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.

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

**2.14 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.

**2.14.1 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.

**2.14.2 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.

**2.14.3 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.

**2.14.4 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.

**2.15 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 en el que se conocen.

**2.16 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.

**2.17 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

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.

**2.18 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.

**2.18.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**2.18.2 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento** - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

**2.18.3 Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, préstamos otorgados y préstamos otorgados) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.18.4 Deterioro de valor de Activos Financieros** - Los activos financieros distintos a 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.

**2.18.5 Baja en cuenta de los activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

**2.19 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio** - 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.

**2.19.1 Clasificación como deuda o patrimonio** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**2.19.2 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

**2.19.3 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**2.19.4 Baja en cuentas 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.

**2.20 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 2014 o posteriormente

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

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

En vista de que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen para compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

**Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros**

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 *Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros* por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros de la Compañía.

**CINIIF 21 Gravámenes**

La Compañía aplicó el CINIIF 21 Gravámenes por primera vez en el presente año. El CINIIF 21 hace referencia a cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen impuesto por el Gobierno. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona guías para determinar cómo registrar diferentes tipos de gravámenes, en especial, explica que ni la presión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un período futuro.

La CINIIF 21 se aplicó de manera retrospectiva. La aplicación de esta Interpretación no tuvo impacto material en las revelaciones de los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía. (En caso de existir impacto incluir todas las revelaciones requeridas)

**2.21 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9 NIIF 15	Instrumentos financieros Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
		Julio 1, 2014

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

### **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.

#### Los 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 periodos 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 periodos 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) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- 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 periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. 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 periodo.

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.

### **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.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos 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 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.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. 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 Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### **Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados**

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el período en el que se preste el servicio o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 19 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010-2012 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a las bases para las conclusiones de la NIIF 13 aclaran que la emisión de esta norma y las modificaciones posteriores a la NIC 39 y a la NIIF 9 no suprimen la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo sin tasa de interés establecida, a los importes de las facturas sin descontar, cuando el efecto de descontar no sea significativo. En vista de que las modificaciones no contienen ninguna fecha para entrar en vigencia, se considera que deben entrar en vigencia de inmediato.
- Las modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 eliminan ciertas inconsistencias en la contabilidad de depreciación y/o amortización acumulada cuando se reevalúa una partida de propiedad, planta y equipo o un activo intangible. Las normas modificadas clarifican que el importe en libros bruto se ajusta consistentemente con la revaluación de importe en libros del activo y que la amortización y/o depreciación acumulada es la diferencia entre el importe bruto en libros y el importe del activo, luego de considerar las pérdidas por deterioro acumuladas.
- Las modificaciones a la NIC 24 clarifican que una empresa administradora que provee de servicios de personal clave de la gerencia a la entidad que informa, es una parte relacionada de dicha entidad informante. Por consiguiente, la entidad que informa debería revelar como transacciones con partes relacionadas, los importes incurridos para el servicio pagado o por pagar a la empresa administradora por proporcionar servicios de personal clave de la gerencia. Sin embargo, no se requiere la revelación de los componentes de dicha compensación.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo en los estados financieros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013 incluyen algunas modificaciones a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación.

- Las modificaciones a la NIIF 13 explican que el alcance de la excepción del portafolio de inversiones para medir el valor razonable de un grupo de activos financieros y pasivos financieros en una base neta, incluye a todos los contratos que están dentro del alcance de, y contabilizados de acuerdo con la NIC 39 o la NIIF 9, incluso si estos contratos no cumplen con las definiciones de activos financieros o pasivos financieros establecidas en la NIC 32.
- Las modificaciones a la NIC 40 aclaran que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes y, la aplicación de ambas normas puede ser requerida. Por lo tanto, una entidad que adquiera una propiedad de inversión debe determinar si:
  - a) El inmueble cumple con la definición de propiedad de inversión establecida en la NIC 40 y,
  - b) La transacción cumple con la definición de combinación de negocios según la NIIF 3.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

### **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 periodos 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 a 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 reportado 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 esperan a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

**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,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	1,475	634
Inversiones temporales (1)	<u>360</u>	<u>450</u>
Total	<u>1,835</u>	<u>1,084</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a pólizas de acumulación con vencimientos hasta marzo del 2015 (marzo del 2014 en el año 2013) que generan intereses a una tasa promedio del 6.15% anual (5.55% anual en el año 2013).

#### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a partes relacionadas:		
Village Plaza S.A.	9,751	9,872
City Mall	1,068	1,000
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A.	574	980
Howell Enterprise Corp.		185
Triestecorp S.A.	1,346	724
Otros	3	
Dividendos por cobrar	445	
Inversiones temporales	<u>3,255</u>	<u>1,500</u>
Total	<u>16,442</u>	<u>14,261</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,555	2,200
No corriente	<u>11,887</u>	<u>12,061</u>
Total	<u>16,442</u>	<u>14,261</u>

**Village Plaza S.A.** - Corresponde a un préstamo otorgado a la subsidiaria Village Plaza (Centro Comercial "Viplaza"), que vence en octubre del 2025 y genera intereses a una tasa del 8% anual.

**City Mall** - 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.

**Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A.** - Corresponde a un préstamo otorgado a la compañía relacionada Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A. (Centro Comercial "Mall del Sol"), del cual la Compañía recuperó US\$215 mil durante el año 2014 cuyo vencimiento es hasta el año 2019 y sobre el cual calcula interés implícito a una tasa del 8% anual.

**Triestecorp S.A.** - 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.

**Inversiones temporales** - Al 31 de diciembre del 2014, corresponden a pólizas de acumulación con vencimientos hasta octubre del 2015 (abril del 2014 en el año 2013) que generan intereses a una tasa promedio del 6.16% anual (5.55% en el año 2013).

## 6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Derechos de concesión	1,555	1,555
Amortización acumulada	<u>(431)</u>	<u>(380)</u>
Subtotal	1,124	1,175
Otros	<u>2</u>	<u>5</u>
Total	<u>1,126</u>	<u>1,180</u>

**Derechos de Concesión** - Corresponen a los valores cancelados a la 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 se encuentran subarrendados a terceros.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	39,857	39,778
Depreciación acumulada	<u>(4,115)</u>	<u>(3,263)</u>
Total	<u>35,742</u>	<u>36,515</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	9,800	9,800
Edificios	<u>25,942</u>	<u>26,715</u>
Total	<u>35,742</u>	<u>36,515</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	36,515	36,755
Adquisiciones	11	31
Transferencias desde propiedades y equipo	68	563
Depreciación	<u>(852)</u>	<u>(834)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>35,742</u>	<u>36,515</u>

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	9,899	9,800
Edificaciones	<u>28,622</u>	<u>28,500</u>
Total	<u>38,521</u>	<u>38,300</u>

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

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	4,331	4,330
Depreciación acumulada	<u>(3,377)</u>	<u>(3,087)</u>
Total	<u>954</u>	<u>1,243</u>
<i>Clasificación:</i>		
Maquinaria	779	925
Equipos de computación y comunicación	136	207
Muebles y enseres	24	63
Equipos de oficina	11	15
Vehículos		13
Otros activos	<u>4</u>	<u>20</u>
Total	<u>954</u>	<u>1,243</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

<u>Costo</u>	Maquinarias		Equipos de computación y comunicación		Muebles y enseres ... (en miles de U.S. dólares) ...		Equipos de oficina Vehículos		Otros activos	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012	2,704	351	470	50	70	492	4,137			
Adquisiciones	14	79	4			659	756			
Reclasificaciones	88					(88)	(563)			
Transferencia a propiedades de inversión						(563)				
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>2,806</u>	<u>430</u>	<u>474</u>	<u>50</u>	<u>70</u>	<u>500</u>	<u>4,330</u>			
Adquisiciones	6	11	2			56	75			
Ventas y bajas			(6)				(6)			
Transferencia a propiedades de inversión							(68)			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>2,812</u>	<u>441</u>	<u>470</u>	<u>50</u>	<u>70</u>	<u>488</u>	<u>4,331</u>			
<u>Depreciación acumulada</u>										
Saldos al 31 de diciembre de 2012	(1,723)	(150)	(368)	(32)	(43)	(464)	(2,780)			
Gasto por depreciación	(158)	(73)	(43)	(3)	(14)	(16)	(307)			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	(1,881)	(223)	(411)	(35)	(57)	(480)	(3,087)			
Gasto por depreciación	(152)	(82)	(41)	(4)	(13)	(4)	(296)			
Ventas y bajas			6				6			
Saldos al 31 de diciembre de 2014	<u>(2,033)</u>	<u>(305)</u>	<u>(446)</u>	<u>(39)</u>	<u>(70)</u>	<u>(484)</u>	<u>(3,377)</u>			
Saldos netos al 31 de diciembre del 2014	<u>779</u>	<u>136</u>	<u>24</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>954</u>			

- 24 -

## 9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIA, ASOCIADAS Y OTRAS

Un resumen de las inversiones en subsidiaria, asociadas 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>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
... % ...		(en miles de U.S. dólares)		
<i>Subsidiaria:</i>				
Village Plaza S.A. - Centro				
Comercial "Village Plaza" (1) (2) (4)	80	80	800	800
<i>Asociadas:</i>				
Encargo Fiduciario - "City Mall" (1) (2) (4)	40	30	1,336	336
Triestecorp S.A. (2)	50	30	153	
<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	14	22
Total			<u>4,799</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 sus asociadas Encargo Fiduciario "City Mall" y Triestecorp S.A. debido a que los estados financieros de la Compañía y su subsidiaria, más los resultados de sus asociadas, 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.
- (4) Durante el año 2014, la Compañía recibió dividendos de Village Plaza S.A. - Centro Comercial "Village Plaza" por US\$445 mil y de "City Mall" por US\$656 mil (Ver Nota 19).

## 10. 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,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Adquisición derechos fiduciarios	1,000	
Garantías recibidas de arrendatarios	615	570
Otros cuentas por pagar	<u>22</u>	<u>103</u>
Total	<u>1,637</u>	<u>673</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,228	157
No corriente	<u>409</u>	<u>516</u>
Total	<u>1,637</u>	<u>673</u>

**Derechos Fiduciarios** - Corresponde a la obligación generada por la compra del 10% de los derechos fiduciarios del Encargado Fiduciario - "City Mall", a otros participantes del mismo (Ver Nota 9). La referida obligación fue cancelada en el mes de enero del 2015, de conformidad con el acuerdo de compra-venta suscrito.

**Garantías Recibidas de Arrendatarios** - 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.

## 11. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	378	347
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones de IVA	70	78
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>7</u>	<u>6</u>
Total	<u>455</u>	<u>431</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:

	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	5,176	5,031
Gastos no deducibles	687	484
Ingresos exentos (principalmente dividendos recibidos)	(1,162)	(908)
Otras deducciones	<u>(142)</u>	<u>(228)</u>
Utilidad gravable 22%	<u>4,559</u>	<u>4,379</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>1,003</u>	<u>963</u>
Anticipo calculado (2)	<u>374</u>	<u>365</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 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. En los años 2014 y 2013, 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 2011 al 2014.

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

	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	347	536
Provisión del año	1,003	963
Pagos efectuados	<u>(972)</u>	<u>(1,152)</u>
Saldos al fin del año	<u>378</u>	<u>347</u>

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

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

	Saldos al comienzo del año ... (en miles de U.S. dólares) ...	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<b>Año 2014</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ajuste depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo revaluados		(4,215)	(4,215)
Reconocimiento de interés implícito	21	38	59
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>994</u>	<u>(31)</u>	<u>963</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,015</u></b>	<b><u>(4,208)</u></b>	<b><u>(3,193)</u></b>
<b>Año 2013</b>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Ajuste depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo revaluados	(4,215)	4,215	
Reconocimiento de interés implícito	40	(19)	21
Reconocimiento de ingresos diferidos	<u>1,025</u>	<u>(31)</u>	<u>994</u>
<b>Total</b>	<b><u>(3,150)</u></b>	<b><u>4,165</u></b>	<b><u>1,015</u></b>

Durante el año 2013, la Compañía se acogió al Decreto Ejecutivo No.1180 emitido en el mes de junio del 2012, que establece que la depreciación de activos fijos revaluados era gasto deducible, situación por la cual, al 31 de diciembre del 2013, eliminó el pasivo por impuesto diferido relacionado. Con fecha 29 de diciembre del 2014, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, en la que se determinó que la depreciación de activos fijos revaluados es un gasto no deducible y consecuentemente, al 31 de diciembre del 2014, la Compañía volvió a registrar el pasivo por impuesto diferido respectivo.

**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>2014</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2013</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>5,176</u>	<u>5,031</u>
Gasto de impuesto a la renta	1,139	1,107
Gastos no deducibles	113	106
Ingresos exentos	<u>(256)</u>	<u>(200)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>996</u>	<u>1,013</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>19%</u>	<u>20%</u>

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, el cual si forma parte del impuesto a la renta total (corriente y diferido) de los años 2014 y 2013.

**11.5 Aspectos Tributarios**

**Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal** - Con fecha 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

**Impuesto a la Renta**

*Ingresos Gravados*

- Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

*Exenciones*

- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- Se establece la exoneración para los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no realicen una actividad empresarial y los constituyentes o beneficiarios no sean residentes en paraísos fiscales.
- Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

#### *Deducibilidad de Gastos*

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

#### *Utilidad en la Enajenación de Acciones*

- Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital:
  - El ingreso gravable será el valor real de la enajenación.
  - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

#### *Tarifa de Impuesto a la Renta*

- Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.

#### *Anticipo de Impuesto a la Renta*

- Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

#### *Impuesto a la Salida de Divisas*

- Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

## **12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2014, no supera el importe acumulado mencionado.

## **13. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	954	916
Bonificación a ejecutivos	250	242
Beneficios sociales	65	66
Otras	<u>48</u>	<u>35</u>
Total	<u>1,317</u>	<u>1,259</u>

**13.1 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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	916	810
Provisión del año	990	916
Pagos efectuados	<u>(952)</u>	<u>(810)</u>
Saldos al fin del año	<u>954</u>	<u>916</u>

#### 14. INGRESOS DIFERIDOS

Un detalle de los ingresos diferidos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Arriendos cobrados por anticipado a compañías relacionadas:</i>		
Comohogar C.A.	2,572	2,745
Corporación Favorita C.A.	<u>1,661</u>	<u>1,773</u>
Subtotal	4,233	4,518
Derechos iniciales de concesión	<u>1,793</u>	<u>1,858</u>
Total	<u>6,026</u>	<u>6,376</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	971	885
No corriente	<u>5,055</u>	<u>5,491</u>
Total	<u>6,026</u>	<u>6,376</u>

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año:	6,376	6,219
Adiciones	367	956
Reconocimiento como ingreso	<u>(717)</u>	<u>(799)</u>
Saldos al fin del año	<u>6,026</u>	<u>6,376</u>

#### 15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Jubilación patronal	327	257
Bonificación por desahucio	<u>76</u>	<u>82</u>
Total	<u>403</u>	<u>339</u>

**15.1 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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	257	245
Costo de los servicios del período corriente	40	40
Costo por intereses	18	17
Pérdidas (ganancias) actuariales	44	(12)
Ganancias sobre reducciones	<u>(32)</u>	<u>(33)</u>
Saldos al fin del año	<u>327</u>	<u>257</u>

**15.2 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>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	82	74
Costo de los servicios del período corriente	6	9
Costo por intereses	6	15
Pérdidas (ganancias) actuariales	2	(16)
Pagos	<u>(20)</u>	—
Saldos al fin del año	<u>76</u>	<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 2014 y 2013 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.

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>2014</u>	<u>2013</u>
	%	%
Tasa de descuento	6.54	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\$84 mil en el año 2014 y US\$20 mil en el año 2013.

## 16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**16.1 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.

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

**16.1.2 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.

**16.1.3 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 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 2014</i>						
No devengan interés	1,475	397				1,872
Instrumentos de tipo de interés fijo	8%	<u>360</u>	<u>4,555</u>	<u>1,068</u>	<u>10,819</u>	<u>16,802</u>
Total	<u>1,475</u>	<u>757</u>	<u>4,555</u>	<u>1,068</u>	<u>10,819</u>	<u>18,674</u>
<i>31 de diciembre del 2013</i>						
No devengan interés	634	427				1,061
Instrumentos de tipo de interés fijo	8%	<u>450</u>	<u>1,476</u>	<u>1,913</u>	<u>10,872</u>	<u>14,711</u>
Total	<u>634</u>	<u>877</u>	<u>1,476</u>	<u>1,913</u>	<u>10,872</u>	<u>15,772</u>

**16.1.4 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\$2,798 mil (959 mil en el año 2013)
Índice de liquidez	1.67 veces (1.35 veces en el año 2013)
Pasivos totales / patrimonio	0.27 veces (0.18 veces en el año 2013)

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	1,835	1,084
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	397	427
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>16,442</u>	<u>14,261</u>
Total	<u>18,674</u>	<u>15,772</u>

... Diciembre 31, ...  
2014 2013  
(en miles de U.S. dólares)

**Pasivos financieros:**

Costo amortizado:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	1,637	673
Préstamos (Nota 21.3)	<u>28</u>	<u>28</u>
Total	<u>1,665</u>	<u>701</u>

**16.3 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.

**17. PATRIMONIO**

**17.1 Capital Social** - El capital social autorizado, al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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.

**17.2 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.

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

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles (pérdidas acumuladas)	(35)	8,233
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>15,173</u>	<u>23,441</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.

**17.4 Dividendos** – Durante los años 2014 y 2013, se canceló un dividendo de US\$0.11 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$2 millones en ambos años 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.

## 18. INGRESOS OPERACIONALES

Un resumen de los ingresos operacionales de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones - Ver Nota 19) es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pagos mensuales	6,697	6,584
Ingresos cobrados a arrendatarios por mantenimiento	954	945
Ingresos cobrados a arrendatarios por publicidad	653	843
Derechos iniciales de concesión	717	657
Ingresos por servicios adicionales prestados a los arrendatarios	387	386
Otros ingresos operacionales	<u>125</u>	<u>15</u>
Total	<u>9,533</u>	<u>9,430</u>

## 19. INGRESOS POR INVERSIONES

Un resumen de ingresos por inversiones es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por intereses de otros activos financieros	946	772
Dividendos recibidos (Ver Nota 9)	<u>1,101</u>	<u>908</u>
Total	<u>2,047</u>	<u>1,680</u>

## 20. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración	4,445	4,400
Gastos de ventas	<u>543</u>	<u>513</u>
Total	<u>4,988</u>	<u>4,913</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	1,373	1,324
Depreciación de propiedades de inversión y propiedades y equipo	1,148	1,141
Gastos de mantenimiento	686	690
Gastos de publicidad	543	513
Gastos servicios básicos	238	248
Impuestos	493	507
Otros gastos	<u>507</u>	<u>490</u>
Total	<u>4,988</u>	<u>4,913</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	836	813
Beneficios sociales	274	252
Beneficios definidos	84	20
Otros beneficios	<u>179</u>	<u>239</u>
Total	<u>1,373</u>	<u>1,324</u>

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Propiedades de inversión	852	834
Propiedades y equipo	<u>296</u>	<u>307</u>
Total	<u>1,148</u>	<u>1,141</u>

## 21. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

**21.1 Transacciones Comerciales** - Durante los años 2014 y 2013, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros de la Compañía:

	Arriendos		Compra de bienes o servicios	
	2014	2013	2014	2013
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Corporación Favorita C.A.	394	362	6	
Bebelandia S.A.	349	337		
Misterbooks S.A.	169	162		
Cirkwitos S.A.	78	72		
Equipaggio.	45	44		
Comohogar C.A.	117	102	5	22
Enermax S.A.			119	115
Televent S.A.	86	82		
Comercial Kywi S.A.			16	14
<b>Total</b>	<b>1,238</b>	<b>1,161</b>	<b>146</b>	<b>151</b>

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	
	... Diciembre 31,...		... Diciembre 31,...	
	2014	2013	2014	2013
... (en miles de U.S. dólares) ...				
Comohogar C.A.	=	=	2,659	2,745
Corporación Favorita C.A.	17	25	1,717	1,773

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.

## 21.2 Préstamos a partes relacionadas

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
(en miles de U.S. dólares)		
Village Plaza S.A.	9,751	9,872
Encargo Fiduciario City Mall	1,068	1,000
Inmobiliaria del Sol - Mobilsol S.A.	574	980
Triestecorp S.A.	1,346	724
Howell Enterprise Corp.		185
Enermax S.A.	3	
<b>Total (Ver Nota 5)</b>	<b>12,742</b>	<b>12,761</b>

## 21.3 Préstamos de partes relacionadas

	... Diciembre 31,...	
	2014	2013
(en miles de U.S. dólares)		
Corporación Favorita C.A.	28	28

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

	2014	2013
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a corto plazo	373	361
Beneficios post-empleo	120	92
<b>Total</b>	<b>493</b>	<b>453</b>

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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 13 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 13 del 2015 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.

---