

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.

Quito, 30 de marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. 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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión calificada.

Bases para calificar la opinión

4. Tal como se indica en el estado de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, el gasto de participación a trabajadores por US\$1,008,615 y bonificación a ejecutivos por US\$259,354 están presentados después de la utilidad antes de impuestos. Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren que estos gastos sean clasificados como beneficios a empleados incluyéndolos como parte del rubro gastos generales y de administración.

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 30 de marzo del 2016

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por el asunto mencionado en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2015 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otros asuntos

6. Como se indica en la Nota 1, la Compañía es una subsidiaria de la Corporación Favorita C.A. razón por lo cual, los estados financieros adjuntos y los de sus subsidiarias están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.
7. Los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otra firma de auditores (antes de las reclasificaciones realizadas por la Administración con el propósito de unificar la presentación de dichos estados financieros con los del año 2015), cuyo dictamen de auditoría fechado 13 de marzo del 2015, expresó una opinión calificada, la cual se transcribe a continuación: "Tal como se indica en el estado de resultado integral por el año terminado al 31 de diciembre de 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 estos gastos sean considerados como beneficios a empleados incluyéndolos como gastos operacionales".

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	339,693	1,475,046
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	5,194,222	3,685,693
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	216,181	326,883
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	1,300,000	1,300,000
Inventarios		4,390	9,430
Total activos corrientes		7,054,486	6,797,052
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	21,300	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	9,876,764	11,887,012
Inversiones en acciones	9	6,564,687	4,799,332
Propiedades de inversión	10	34,912,135	35,742,228
Activo fijo	11	854,986	955,879
Activos intangibles	12	1,071,441	1,123,285
Total activos no corrientes		53,301,313	54,507,736
Total activos		60,355,799	61,304,789

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

Laura Schettini Peñaherrera
Gerente General

Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		5,319	1,018,383
Impuestos por pagar	13	800,609	454,656
Ingresos diferidos	14	606,175	971,587
Obligaciones acumuladas	15	1,289,371	1,261,223
Garantías recibidas de arrendatarios		267,180	206,091
Otros pasivos		<u>107,346</u>	<u>87,522</u>
Total pasivos corrientes		<u>3,076,000</u>	<u>3,999,462</u>
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos	14	4,716,741	5,054,843
Garantías recibidas de arrendatarios		441,979	408,540
Obligaciones sociales	16	456,696	403,163
Impuesto diferido	13	<u>3,030,238</u>	<u>3,193,254</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,645,654</u>	<u>9,059,800</u>
Total pasivos		<u>11,721,654</u>	<u>13,059,262</u>
Patrimonio			
Capital social	17	17,500,000	17,500,000
Reserva legal		2,600,493	2,600,493
Reserva facultativa		8,937,060	12,972,146
Resultados acumulados		<u>19,596,592</u>	<u>15,172,888</u>
Total patrimonio		<u>48,634,145</u>	<u>48,245,527</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>60,355,799</u></u>	<u><u>61,304,789</u></u>

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

Laura Shettini Peñaherrera
Gerente General

Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos			
Derecho de concesión		971,966	717,341
Valores mensuales de concesión		5,913,419	5,847,905
Valores porcentuales de concesión		717,399	848,599
Alícuotas por mantenimientos		1,367,405	1,341,215
Auspicios publicitarios		667,159	652,706
		<u>9,637,348</u>	<u>9,407,766</u>
Gastos generales y de administración	18	(3,909,209)	(4,312,614)
Gastos de publicidad	18	(534,887)	(666,777)
Otros ingresos, netos	19	<u>588,158</u>	<u>1,226,532</u>
Utilidad operacional		5,781,410	5,654,907
Ingresos financieros, neto	20	<u>1,061,709</u>	<u>768,374</u>
Utilidad antes de Participación a trabajadores, bonificación a ejecutivos e Impuesto a la renta		<u>6,843,119</u>	<u>6,423,281</u>
Participación a trabajadores	13	(1,008,615)	(989,928)
Bonificación a ejecutivos		(259,354)	(257,427)
Impuesto a la renta	13	<u>(1,186,532)</u>	<u>(5,211,013)</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>4,388,618</u></u>	<u><u>(35,086)</u></u>

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

Laura Shettini 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 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		Resultados acumulados	Total
				Reserva de capital	Por la aplicación inicial NIIF		
Saldos al 1 de enero del 2014	17,500,000	1,777,179	7,562,318	263,928	14,944,046	8,233,142	50,280,613
Resoluciones de la Junta General de Accionistas del 25 de marzo del 2014:							
Apropiación para reserva legal	-	823,314	-	-	-	(823,314)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	5,409,828	-	-	(5,409,828)	-
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(35,086)	(35,086)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	17,500,000	2,600,493	12,972,146	263,928	14,944,046	(35,086)	48,245,527
Resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas del 20 de marzo y 2 de septiembre del 2015:							
Apropiación para reserva facultativa	-	-	(35,086)	-	-	35,086	-
Dividendos declarados y pagados	-	-	(4,000,000)	-	-	-	(4,000,000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	4,388,618	4,388,618
Saldos al 31 de diciembre del 2015	17,500,000	2,600,493	8,937,060	263,928	14,944,046	4,388,618	48,634,145

Las notas explicativas anexas son parte integrante de 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 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de participación a trabajadores, bonificación a ejecutivos e impuestos a la renta		6,843,119	6,423,281
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación activo fijo	11	166,409	296,655
Depreciación propiedades de inversión	10	854,548	851,544
Amortización	12	51,843	51,843
Provisión obligaciones acumuladas	15	1,657,569	1,648,013
Obligaciones sociales (jubilación patronal y desahucio)	16	72,703	84,207
		<u>9,646,191</u>	<u>9,355,543</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes		89,402	54,291
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		2,010,248	(425,970)
Inventario		5,040	(1,219)
Impuestos por recuperar		-	28,575
Impuestos diferido		-	1,014,631
Cuentas por pagar proveedores		(13,064)	(3,871)
Impuestos por pagar		182,937	3,216,564
Obligaciones acumuladas		(2,897,390)	(2,848,425)
Garantías recibidas de arrendatarios		94,528	44,790
Otros pasivos		(980,175)	934,267
Ingresos diferidos		(703,513)	(349,616)
Obligaciones sociales		(19,170)	(19,894)
Total cambios en activos y pasivos		<u>(2,231,157)</u>	<u>1,644,123</u>
Impuesto a la renta		<u>(1,186,532)</u>	<u>(5,211,013)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,228,502</u>	<u>5,788,653</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento		(1,508,529)	(1,718,362)
Activo fijo	11	(65,516)	(5,418)
Propiedades de inversión	10	(24,455)	(78,721)
Inversiones en acciones	9	(1,765,355)	(1,144,955)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(3,363,855)</u>	<u>(2,947,456)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		(4,000,000)	(2,000,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(4,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,135,353)</u>	<u>841,197</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1,475,046</u>	<u>633,849</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>339,693</u>	<u>1,475,046</u>

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

Laura Schettini Peñaherrera
Gerente General

Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (la “Compañía”) es una subsidiaria de la Corporación Favorita C.A. fue constituida en la ciudad de Quito en diciembre de 1991 y su actividad principal es la concesión de los locales del centro comercial “Mall el Jardín” que inició sus actividades en diciembre de 1995. Actualmente, cuenta con 170 (2014: 177) locales comerciales, algunos de los cuales son arrendados a compañías relacionadas.

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales que conforman dicho centro comercial, en su mayoría en plazos de hasta 5 años, excepto con compañías relacionadas cuyos plazos son de hasta 40 años. Los correspondientes contratos de concesión establecen valores por derecho de concesión y valores mensuales de concesión.

Los estados financieros adjuntos y los de sus subsidiarias Village Plaza S.A. VIPLASA y Triestecorp S.A., que son entidades en las que la Compañía mantiene el 50% o más de su capital son incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora final Corporación Favorita en cumplimiento de lo establecido en las normas internacionales de información financiera. Ver Nota 9.

1.1. Situación económica del país -

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones del centro comercial administrado por la Compañía tales como: disminución en los ingresos por descuentos otorgados a los clientes e incremento en la rotación de la cartera. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: no incrementar los Valores Mensuales de Concesión, ni incrementar las alícuotas de mantenimiento, y generar más actividades de marketing para atraer clientes, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.2. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de marzo del 2016 de la Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Estos estados financieros se han preparado en base al criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A efectos de presentar estados financieros comparativos, se han efectuado ciertas reclasificaciones y reagrupaciones en los estos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014.

2.1.1. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relación a la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

La administración de la Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, así como de las nuevas interpretaciones, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.1.2. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los presentes estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. En cuanto los pasivos financieros, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los deudores comerciales - clientes, compañías relacionadas, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que son registrados como activos no corrientes.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por certificados de depósitos que se liquidan a su vencimiento. Son activos financieros no derivados con pagos y fechas de vencimiento fijos que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las deudas bancarias y financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar comerciales – Clientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, por valores mensuales de derechos de concesión, alicuotas de mantenimiento y alquiler de espacios otorgados a los concesionarios. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado por cuanto no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) **Compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos pendientes de cobro por servicios prestados y reembolsos de gastos, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado si se recuperan en el corto plazo, mientras que los préstamos se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro ingresos financieros, neto.
- b) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No existen costos de transacciones significativas incurridas al momento de su contratación.
- c) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) **Cuentas por pagar proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se han registrado provisiones adicionales por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inversiones en acciones

Corresponden a inversiones en acciones o participaciones en subsidiarias que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Las inversiones en acciones en asociadas, son mantenidas con el objeto de obtener rendimientos futuros.

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias y asociadas son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

inversiones en acciones son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

2.5 Propiedades de inversión

Representados por inmuebles (Centro comercial con tiendas /locales concesionados a terceros) que son mantenidos para generar rendimientos como resultado de su concesión en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas, y que no son ocupadas por la Compañía.

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente a su costo, incluyendo los costos de transacción relacionados y costo de endeudamiento. Los costos de endeudamiento incurridos con el fin de adquirir, construir o producir un activo calificado (un activo cuya construcción o producción demanda un período substancial de tiempo) son capitalizados como parte del costo del activo. Los costos de endeudamiento son capitalizados durante la fase de construcción del activo y cesa cuando el activo está sustancialmente finalizado, o se suspenden cuando la construcción es paralizada. En el año 2015 y 2014 todos los proyectos de la Compañía se liquidaron en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al costo menos su depreciación. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula por el método de línea recta para asignar su costo durante el estimado de su vida útil, la que es estimada en 50 años para el caso de los Edificios y de 10 años para las Instalaciones. Los terrenos no se deprecian. A efectos de calcular la depreciación, se considera un valor residual equivalente al 0% del costo original de los bienes.

Los valores residuales y la vida útil de las propiedades de inversión se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de las propiedades de inversión se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se depreciación. La depreciación de activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes registrados en este rubro o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus activos fijos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos diversos	10 - 20
Muebles y enseres y equipo de oficina	10
Equipos de computación y comunicación	3 - 5
Vehículos	5
Otros activos	10

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión, Activo Fijo e Intangible) -

Los activos sujetos a depreciación o amortización (Activos fijos, Propiedades de inversión e Intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el constituyente. Inversión y Desarrollo INVEDE S.A., en el año 2015 aplicó el 25% y 22% después del análisis realizado, en el año 2014 aplicó la tasa del 22%.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

La norma vigente exige el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2015 y 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del Impuesto a la renta correspondiente.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan del reconocimiento del ingreso diferido proveniente de relacionadas, es reconocido únicamente cuando existe la evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

2.9 Beneficios a los empleados -

2.9.1. Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y administrativos, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- iv) Bonos a ejecutivos: La Compañía reconoce en sus estados financieros, bonos para sus principales ejecutivos. La base tomada para el cálculo de los referidos bonos es la utilidad líquida o contable.

2.9.2. Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio no fondeados):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6.31% (2014: 6.54%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Provisiones corrientes

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera principalmente por otros pasivos, se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.11 Reconocimiento de Ingresos e Ingresos diferidos

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de “contratos de concesión”. Generalmente en los contratos con clientes con periodos de corto y mediano plazo, se establecen contraprestaciones divididas en: (i) valores recibidos al comienzo del contrato, o durante el primer año de concesión (“derecho de concesión”), y (ii) valores recibidos mensualmente a lo largo del plazo contractual y conforme el uso de las instalaciones (“valores mensuales de

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

concesión”), y iii) valor facturado anualmente al concesionario por concepto de Valor Porcentual de Concesión - VPC. En los casos de clientes con los que se suscriben contratos de largo plazo, generalmente clientes que alquilan espacios representativos del centro comercial a quienes se les denomina “clientes ancla”, se pacta el cobro únicamente de “derecho de concesión”.

Derecho de Concesión

Los “valores por derecho de concesión” se reconocen inicialmente en el rubro Ingresos diferidos y, posteriormente, se reconocen en resultados en línea recta en el plazo del contrato de concesión, independiente del momento de su cobro. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente se reconoce en el pasivo no corriente.

Valores por Pagos Mensuales de Concesión

Representa el valor facturado mensualmente a los concesionarios por concepto de Pago Mensual de Concesión, los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral a partir del inicio de las operaciones en el Centro Comercial hasta la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes

Ingresos por publicidad

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alquiler de islas, espacios y BTL destinados a la promoción de publicidad.

Ingresos por servicios prestados

Se registran con crédito a los resultados en base a su realización y corresponden a los valores de alícuotas de mantenimiento cobradas a los concesionarios para cubrir los gastos de servicios básicos, limpieza, seguridad y otros mantenimientos del centro comercial.

2.12 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía mediante Junta General de Accionistas.

2.13. Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

2.14. Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía ha registrado en las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF”

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15. Costos y Gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en el sector e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Activo Fijo y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- 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 (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.
- Otros pasivos y provisiones: Se registran en base a la mejor expectativa de la administración y consideran la probabilidad de exigibilidad de las obligaciones y de salida futura de caja.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de mercado:

El riesgo de mercado se compone de varios riesgos que tienen características comunes; la posibilidad de que la Compañía sufra pérdidas como consecuencia de las variaciones de mercado, derivadas de los activos que son propiedad de la Compañía. Entre los más comunes se encuentra:

- Riesgo de que el posicionamiento de la Compañía se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales.

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall el Jardín es un centro comercial con 20 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Quito, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas concesionarias con el fin de que su participación de mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall el Jardín en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de sus clientes, así como su posición de liderazgo.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, la Compañía acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones de la Compañía.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

La Compañía se encuentra expuesta a un riesgo bajo en relación a su cartera de clientes ya que se mantiene un control recurrente y el historial de pagos de los clientes no muestra mayor deterioro.

Durante el ejercicio 2015, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$9,637,348 (2014 - US\$9,407,766) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$216,181 (2014 - US\$326,883).

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA -	AAA -
Bancos Guayaquil S.A.	AAA -	AAA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2015.

c) Riesgo de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la concesión de espacios, para administrar esta liquidez la Compañía cuenta con un flujo proyectado a doce meses.

A continuación se analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupadas sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 Año</u>	<u>Entre 1 y 5 años</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	5,319	-
<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	18,383	-

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el de salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	<u>5,319</u>	<u>1,018,383</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(339,693)</u>	<u>(1,475,046)</u>
Deuda neta	<u>(334,374)</u>	<u>(456,663)</u>
Total patrimonio	<u>48,634,145</u>	<u>48,245,527</u>
Capital total	<u>48,299,771</u>	<u>47,788,864</u>
Ratio de apalancamiento	0%	0%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	339,693	-	1,475,046	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	216,181	21,300	326,883	-
Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas	1,300,000	9,876,764	1,300,000	11,887,012
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	5,194,222	-	3,685,693	-
Total activos financieros	<u>7,050,096</u>	<u>9,898,064</u>	<u>6,787,622</u>	<u>11,887,012</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar - Proveedores	5,319	-	1,018,383	-
Total pasivos financieros	<u>5,319</u>	<u>-</u>	<u>1,018,383</u>	<u>-</u>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	42,528	50,338
Bancos locales (1)	<u>297,165</u>	<u>1,424,708</u>
	<u>339,693</u>	<u>1,475,046</u>

(1) Representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Debido a las características del negocio, la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en colocaciones a corto y largo plazo. Las inversiones temporales al 31 de diciembre de cada año ascienden a:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Guayaquil (1)	1,735,809	1,299,577
Banco de la Producción - Produbanco (1)	1,681,805	1,024,087
Banco Bolivariano (1)	<u>1,776,608</u>	<u>1,362,029</u>
	<u>5,194,222</u>	<u>3,685,693</u>

(1) Corresponden a pólizas de acumulación y/o certificados de depósito a plazo fijo de 90 a 180 (2014: 150-371) días y una tasa promedio de 6.88% (2014: 6.16%).

La Administración de la Compañía informa que las referidas inversiones no garantizan ninguna operación de la Compañía o de sus subsidiarias y/o compañías relacionadas.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Corriente		
Derecho de concesión	121,414	202,985
Pagos mensuales de concesión	32,109	49,762
Anticipo Proveedores	53,807	53,927
Otros	8,891	20,249
	<u>216,221</u>	<u>326,923</u>
Provisión para cuentas incobrables	(40)	(40)
	<u>216,181</u>	<u>326,883</u>
No corriente		
Derecho de concesión	21,300	-
	<u>237,481</u>	<u>326,883</u>

A continuación se muestra un análisis de antigüedad de los saldos al cierre de cada período:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Por vencer</u>	<u>237,521</u>	<u>315,185</u>
<u>Vencidas</u>		
Vencidas más de 360	-	11,738
	<u>-</u>	<u>11,738</u>
Total antes de la provisión	237,521	326,923
Provision para cuentas incobrables	(40)	(40)
	<u>237,481</u>	<u>326,883</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo al 31 de diciembre de cada año, comprende las siguientes inversiones:

Compañía	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable		Actividad Principal
	2015	2014	2015	2014	
Village Plaza S.A. VIPLASA (1)	80%	80%	800,000	800,000	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Triestecorp S.A. (2)	50%	50%	1,918,750	153,395	Inmobiliaria
Fideicomiso City Mall (3)	40%	40%	1,336,519	1,336,519	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Inmobiliaria del Sol S.A. - Mobilsol	12%	12%	2,495,828	2,495,828	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Enermax S.A. (4)	2%	2%	13,590	13,590	Generadora de Energía Eléctrica
			<u>6,564,687</u>	<u>4,799,332</u>	

La compañía no presente 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., tal como se indica en la Nota 1.

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 se mantiene por cobrar US\$444,570 correspondientes a los dividendos declarados en el 2014.
- (2) El incremento corresponde a que durante el 2015 se reclasificaron de cuentas por cobrar por US\$1,731,781 que estaban pendientes de cobro y se registraron como aportes para futuras capitalizaciones.
- (3) En el año 2015 la Compañía recibió dividendos por US\$480,000 (2014: US\$656,000) de esta entidad. Al 31 de diciembre del 2014, se mantenía una cuenta por pagar de US\$1,000,000 generada por la compra del 10% de los derechos fiduciarios a otros participantes del mismo.
- (4) 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 C.A.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014			
Costo	9,800,500	29,977,402	39,777,902
Depreciación acumulada	-	(3,262,851)	(3,262,851)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	<u>9,800,500</u>	<u>26,714,551</u>	<u>36,515,051</u>
Movimientos 2014			
Adiciones	-	10,817	10,817
Transferencia desde Activos fijos	-	67,904	67,904
Depreciación	-	(851,544)	(851,544)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>9,800,500</u>	<u>25,941,728</u>	<u>35,742,228</u>
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	9,800,500	30,056,123	39,856,623
Depreciación acumulada	-	(4,114,395)	(4,114,395)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	<u>9,800,500</u>	<u>25,941,728</u>	<u>35,742,228</u>
Movimientos 2015			
Adiciones	-	24,455	24,455
Depreciación	-	(854,548)	(854,548)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>9,800,500</u>	<u>25,111,635</u>	<u>34,912,135</u>
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	9,800,500	30,080,578	39,881,078
Depreciación acumulada	-	(4,968,943)	(4,968,943)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>9,800,500</u>	<u>25,111,635</u>	<u>34,912,135</u>

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$42,514,800, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m².

11. ACTIVO FIJO

	<u>Maquinarias</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehiculos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014							
Costo	2,805,858	49,262	510,749	473,781	430,334	70,000	4,339,984
Depreciación acumulada	(1,880,701)	(35,230)	(487,623)	(411,135)	(223,478)	(56,741)	(3,094,908)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	925,157	14,032	23,126	62,646	206,856	13,259	1,245,076
Movimientos 2014							
Adiciones	6,628	-	55,861	2,985	11,379	-	76,853
Bajas, netas	-	-	-	(1,491)	-	-	(1,491)
Transferencias a propiedades de inversión	-	-	(67,904)	-	-	-	(67,904)
Depreciación	(151,598)	(3,529)	(4,252)	(41,047)	(82,278)	(13,951)	(296,655)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	780,187	10,503	6,831	23,093	135,957	(692)	955,879
Al 31 de diciembre del 2014							
Costo	2,812,486	49,262	498,706	475,275	441,713	70,000	4,347,442
Depreciación acumulada	(2,032,299)	(38,759)	(491,875)	(452,182)	(305,756)	(70,692)	(3,391,563)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	780,187	10,503	6,831	23,093	135,957	(692)	955,879
Movimientos 2015							
Adiciones	995	-	41,181	-	23,340	-	65,516
Depreciación	(86,634)	(3,118)	(2,506)	(6,779)	(68,064)	692	(166,409)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	694,548	7,385	45,506	16,314	91,233	-	854,986
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo	2,813,481	49,262	539,887	475,275	465,053	70,000	4,412,958
Depreciación acumulada	(2,118,933)	(41,877)	(494,381)	(458,961)	(373,820)	(70,000)	(3,557,972)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	694,548	7,385	45,506	16,314	91,233	-	854,986

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. ACTIVOS INTANGIBLES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Derechos de concesión (1)	1,555,317	1,555,317
Amortización acumulada	<u>(483,876)</u>	<u>(432,032)</u>
	<u>1,071,441</u>	<u>1,123,285</u>

- (1) Corresponde a los valores cancelados a la compañía Inmobiliaria del Sol S.A.- Mobilsol, por el arrendamiento pagado por anticipado de los 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 amortiza el pago inicial. Los referidos locales comerciales se encuentran subarrendados a terceros.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal

Los años 2012 al 2015, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Pasivos por impuestos corrientes

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta	729,301	378,349
Impuesto al Valor Agregado -IVA y retenciones	63,895	68,580
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>7,413</u>	<u>7,727</u>
	<u>800,609</u>	<u>454,656</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**c) Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente**

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	6,583,765	6,165,855
15% de participación laboral	<u>(1,008,615)</u>	<u>(989,928)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	5,575,150	5,175,927
Más - Gastos no deducibles (1)	710,799	545,529
Menos - Ingresos diferidos y exentos (2)	<u>(488,572)</u>	<u>(1,161,783)</u>
Base imponible	5,797,377	4,559,673
Tasa de impuesto a la renta	<u>23%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	1,349,548	1,003,128
Impuesto a la renta diferido del año	<u>(163,016)</u>	<u>4,207,885</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>1,186,532</u>	<u>5,211,013</u>
Impuesto a la renta causado	1,349,548	1,003,128
Compensaciones realizadas:		
(-) retenciones	<u>(620,247)</u>	<u>(624,779)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>729,301</u>	<u>378,349</u>

(1) Incluye las bonificaciones entregadas a ejecutivos por US\$259,354 (2014: US\$257,427).

(2) Corresponde principalmente a Dividendos recibidos.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	32,847	31,939
Que se realizarán después de 12 meses	<u>985,418</u>	<u>990,112</u>
	<u>1,018,265</u>	<u>1,022,051</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	130,598	131,729
Que se realizarán después de 12 meses	<u>3,917,905</u>	<u>4,083,576</u>
	<u>4,048,503</u>	<u>4,215,305</u>
	<u>(3,030,238)</u>	<u>(3,193,254)</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Depreciación</u>	
	<u>diferidos</u>	<u>de las</u>	<u>Total</u>
		<u>propiedades</u>	
		<u>de inversión</u>	
Saldo al 1 de enero de 2014	(1,014,631)	-	(1,014,631)
Crédito (débito) a resultados por realización	<u>(7,420)</u>	<u>4,215,305</u>	<u>4,207,885</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	(1,022,051)	4,215,305	3,193,254
Crédito (débito) a resultados por realización	<u>3,786</u>	<u>(166,802)</u>	<u>(163,016)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>(1,018,265)</u>	<u>4,048,503</u>	<u>3,030,238</u>

e) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

remitido hasta el mes de junio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía efectuarón un análisis y determino que las operaciones efectuadas con partes relacionadas no superan el importe acumulado mencionado.

f) Otros asuntos – reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigieron a partir de enero del 2015. Las principales reformas estaban relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

La Administración de la Compañía ha evaluado los efectos que tuvieron dichas reformas y considera que tuvo impacto en US\$303,378 como mayor valor de impuesto a la renta causado.

14. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde la porción corriente y largo plazo por concepto de Derecho de Concesión otorgados a plazos de 2 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Derecho de Concesión (1)		
Pasivo corriente	606,175	971,587
Pasivo no corriente	4,716,741	5,054,843
	<u>5,322,916</u>	<u>6,026,430</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos de Ingresos diferidos no corrientes al 31 de diciembre serán devengados en los siguientes plazos:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	-	539,070
2017	478,220	407,320
2018	325,491	268,280
2019	225,118	174,189
2020 en adelante	<u>3,687,912</u>	<u>3,665,984</u>
	<u>4,716,741</u>	<u>5,054,843</u>

- (1) Corresponde principalmente a los arriendos cobrados por anticipado a Corporación Favorita C.A. y Comohogar C.A. que se amortizan a 50 años plazo.

15. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>Saldo inicial</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<u>Año 2015</u>				
<u>Pasivo Corrientes</u>				
Participación a trabajadores	953,528	1,008,615	985,828	976,315
Bonificación a ejecutivos	250,227	259,354	250,227	259,354
Beneficios Sociales	<u>57,468</u>	<u>389,600</u>	<u>393,366</u>	<u>53,702</u>
	<u>1,261,223</u>	<u>1,657,569</u>	<u>1,629,421</u>	<u>1,289,371</u>
<u>Pasivos largo plazo</u>				
Jubilación patronal	326,830	35,342	-	362,172
Desahucio	<u>76,333</u>	<u>37,361</u>	<u>19,170</u>	<u>94,524</u>
	<u>403,163</u>	<u>72,703</u>	<u>19,170</u>	<u>456,696</u>
<u>Año 2014</u>				
Participación a trabajadores	916,422	989,928	952,822	953,528
Bonificación a ejecutivos	241,807	257,427	249,007	250,227
Beneficios Sociales	<u>56,052</u>	<u>407,858</u>	<u>406,442</u>	<u>57,468</u>
	<u>1,214,281</u>	<u>1,655,213</u>	<u>1,608,271</u>	<u>1,261,223</u>
<u>Pasivos largo plazo</u>				
Jubilación patronal	257,119	69,711	-	326,830
Desahucio	<u>81,731</u>	<u>14,496</u>	<u>19,894</u>	<u>76,333</u>
	<u>338,850</u>	<u>84,207</u>	<u>19,894</u>	<u>403,163</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**16. OBLIGACIONES SOCIALES**

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	Jubilación		Desahucio	
	2015	2014	2015	2014
A 1 de enero	326,830	257,119	76,333	81,731
Costo por servicios corrientes	48,107	40,514	7,878	6,138
Costo por intereses	21,373	17,998	4,870	5,610
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	(23,322)	43,936	14,370	2,748
Costo por servicios pasados	-	-	10,243	-
Prestaciones pagadas	-	-	(19,170)	(19,894)
Reducciones	(10,816)	(32,737)	-	-
	<u>362,172</u>	<u>326,830</u>	<u>94,524</u>	<u>76,333</u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	Jubilación		Desahucio	
	2015	2014	2015	2014
Costo por servicios corrientes	48,107	40,514	7,878	6,138
Costo por intereses	21,373	17,998	4,870	5,610
Pérdidas/(ganancias) actuariales (1)	(23,322)	43,936	14,370	2,748
Costo por servicios pasados	(10,816)	(32,737)	10,243	-
	<u>35,342</u>	<u>69,711</u>	<u>37,361</u>	<u>14,496</u>

- (1) Las pérdidas actuariales deben ser registradas de acuerdo a la NIC 19 vigente, como parte de otros resultados integrales.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2015	2014
Tasa de descuento	6.31%	6.54%
Vida laboral promedio remanente	7.9	8.1
Futuro incremento salarial	3.00%	3.00%
Futuro incremento de pensiones	2.00%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (2)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	9.00%	7.42%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

- (2) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

17. PATRIMONIO

a) Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 consiste en 17.500.000 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de cada año es la siguiente:

Accionista	Domicilio	Numero de acciones	%
Corporación Favorita C.A.	Ecuador	9,132,195	52%
El Rado Holding LLC	Estados Unidos de América	6,041,697	35%
Otros		2,326,108	13%
		<u>17,500,000</u>	<u>100%</u>

b) Dividendos pagados

El 20 de marzo del 2015, la Junta Ordinaria de Accionistas decidió que se repartan dividendos por US\$2,000,000. El 2 de septiembre de 2015, la Junta Extraordinaria de accionistas decidió que se repartan dividendos por US\$2,000,000 adicionales. En el año 2014 también se repartieron dividendos por US\$2,000,000.

18. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2015	Gastos generales y de administración	Gastos de Publicidad	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	1,173,883	-	1,173,883
Depreciaciones y amortizaciones	1,073,492	-	1,073,492
Promoción y publicidad	-	534,887	534,887
Impuestos	486,230	-	486,230
Honorarios	231,416	-	231,416
Servicios básicos	218,971	-	218,971
Limpieza y mantenimiento	203,613	-	203,613
Otros gastos	521,604	-	521,604
	<u>3,909,209</u>	<u>534,887</u>	<u>4,444,096</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2014</u>	Gastos generales y de administración	Gastos de Publicidad	Total
Depreciaciones y amortizaciones	1,202,079	-	1,202,079
Remuneraciones y beneficios sociales	1,194,635	-	1,194,635
Promoción y publicidad	-	666,777	666,777
Impuestos	487,901	-	487,901
Servicios básicos	225,494	-	225,494
Guardiania, limpieza y mantenimiento	190,103	-	190,103
Honorarios	186,147	-	186,147
Otros gastos (APERTURAR)	826,255	-	826,255
	<u>4,312,614</u>	<u>666,777</u>	<u>4,979,391</u>

19. OTROS INGRESOS, NETO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Dividendos ganados (1)	482,947	1,101,030
Comisiones ganadas (2)	86,133	112,611
Otros	19,078	12,891
	<u>588,158</u>	<u>1,226,532</u>

- (1) Corresponde a los dividendos ganados por las inversiones que mantiene la Compañía en sus subsidiarias.
- (2) Corresponde a la facturación realizada a Urbapark por concepto del manejo y operación del parqueadero del Mall.

20. INGRESOS FINANCIERO NETO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	934,806	946,816
Otros	128,922	73,281
Gastos financieros:		
Gastos bancarios	(2,019)	(2,205)
Otros	-	(249,519)
	<u>1,061,709</u>	<u>768,374</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de entidades relacionadas a las entidades que son parte del grupo encabezado por Corporación Favorita (principal accionista de la Compañía) o entidades con accionistas comunes, participación accionaria significativa en la Compañía:

	<u>Relación</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	9,489,855	10,195,190
Fideicomiso City Mall	Relacionada	1,297,000	1,068,400
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Relacionada	389,909	574,182
Triestecorp S.A.	Relacionada	-	1,346,192
Enermax S.A.	Relacionada	-	3,048
		<u>11,176,764</u>	<u>13,187,012</u>
(Menos) Porción corriente		<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>
Porción Largo plazo		<u>9,876,764</u>	<u>11,887,012</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago, generan intereses y se presentan a su costo amortizado.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Compras y Costos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	11,950	6,189
Enermax S.A.	Relacionada	109,265	118,979
Kywi S.A.	Entidad del grupo	18,266	15,502
Mister Books S.A.	Relacionada	680	-
Bebelandia S.A.	Entidad del grupo	746	-
Televet S.A.	Entidad del grupo	313	178
Mister Books S.A.	Relacionada	11	19
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	8,448	4,530
		<u>149,679</u>	<u>145,397</u>
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	401,290	393,366
Televet S.A.	Entidad del grupo	85,827	86,366
Equipaggio	Relacionada	42,612	44,602
Village Plaza S.A.	Relacionada	606,800	700,000
Fideicomiso City Mall	Relacionada	70,000	70,000
Cirkwitos S.A.	Entidad del grupo	75,026	78,385
Mister Books S.A.	Relacionada	156,107	169,292
Bebelandia S.A.	Entidad del grupo	328,157	348,836
Enermax S.A.	Entidad del grupo	245	-
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	123,406	117,361
		<u>1,889,470</u>	<u>2,008,208</u>
<u>Dividendos declarados</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	2,087,359	1,044,000
		<u>4,100,235</u>	<u>3,169,569</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende el Gerente General, Director General y Operaciones, Directora Comercial, Gerencias y Jefaturas.

Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia se detallan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	401,602	404,035
Beneficios sociales a largo plazo	141,372	119,543

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

22. CONTRATOS RELACIONADOS

Contrato de concesión comercial -

A partir de diciembre de 1997, la Compañía inicia sus operaciones comerciales concesionando los locales ubicados en el Centro Comercial “Mall el Jardín” a los concesionarios autorizados, cobrando durante el primer año el derecho de concesión. Además se determinó un valor mensual de concesión (VMC) a cancelarse mensualmente una vez que el centro comercial se encuentre operando por el plazo estipulado en el contrato con los concesionarios. Al 31 de diciembre del 2015, se encuentran vigentes contratos de concesión para 170 (2014: 166) locales comerciales, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos. Durante el año 2015, la Compañía suscribió nuevos contratos de concesión comercial con 77 concesionarios, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión por US\$909.090 (2014: US\$XXXX).

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *