

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2016 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).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 30 de marzo del 2017

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de otra información, denominada "Informe Gerencial", que no incluye los estados financieros, ni el informe de auditoría sobre los mismos. Se espera que el Informe Anual Gerencial esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el "Informe Gerencial" cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si al leer el Informe Anual Gerencial, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido restablecidos por: i) cumplimiento de las enmiendas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 - Beneficios a los empleados; y ii) presentación de la participación a trabajadores y bonificación a ejecutivos como parte de los Gastos de operación en el estado de resultados integrales terminados en dicha fecha, con el fin de unificar la presentación de dichos estados financieros con los del año 2016; estas reclasificaciones se detallan en la Nota 2.1.2 a los estados financieros.

Como se indica en la nota 1, la Compañía es una subsidiaria de la Corporación Favorita C.A. razón por la cual, los estados financieros adjuntos y los de su subsidiaria están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 30 de marzo del 2017

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Corporación.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- **Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.**
- **Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.**
- **Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración.**
- **Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.**

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 30 de marzo del 2017

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

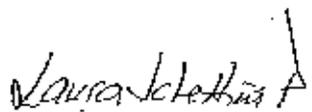
Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. Licencia Profesional: 25984

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015	1 de enero del 2015
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	437,050	339,693	1,475,046
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	7	4,160,345	5,194,222	3,685,693
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	188,220	216,181	326,883
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	1,300,000	3,000	1,300,000
Inventarios		6,306	4,390	9,430
Total activos corrientes		6,091,921	5,757,486	6,797,052
Activos no corrientes				
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	943,484	21,300	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	9,706,953	11,173,764	11,887,012
Inversiones en acciones	9	6,907,069	6,564,687	1,123,285
Activo fijo	10	900,102	854,986	4,799,332
Propiedades de inversión	11	34,240,724	34,912,135	35,742,228
Activos intangibles	12	1,019,597	1,071,441	955,879
Total activos no corrientes		53,717,929	54,698,313	54,507,736
Total activos		59,809,850	60,355,799	61,304,788

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 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015	1 de enero
			(Restablecido Ver Nota 2.2)	del 2015 (Restablecido Ver Nota 2.2)
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar proveedores		18,408	5,319	18,383
Impuestos por pagar	13	626,727	800,609	454,656
Ingresos diferidos	14	673,050	606,174	971,587
Obligaciones acumuladas	15	1,099,724	1,289,371	1,261,223
Garantías recibidas de concesionarios		129,294	267,180	206,091
Otros pasivos		61,590	107,346	1,087,522
Total pasivos corrientes		2,668,793	3,075,999	3,999,462
Pasivos no corrientes				
Ingresos diferidos	14	4,850,592	4,716,741	5,054,842
Garantías recibidas de concesionarios		658,388	441,979	408,540
Obligaciones sociales	16	644,565	532,214	500,599
Impuesto diferido	13	2,792,322	3,030,238	3,193,254
Total pasivos no corrientes		8,945,867	8,721,172	9,157,235
Total pasivos		11,554,660	11,797,171	13,156,697
Patrimonio				
Capital social	17	17,500,000	17,500,000	17,500,000
Reserva legal		3,039,355	2,600,493	2,600,493
Reserva facultativa		8,886,816	8,937,060	12,972,146
Resultados acumulados		18,829,019	19,521,075	15,075,452
Total patrimonio		48,255,190	48,558,628	48,148,091
Total pasivos y patrimonio		59,809,850	60,355,799	61,304,788

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 RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015 (Restablecido Ver Nota 2.2)
Ingresos			
Derecho de concesión		784,766	971,966
Valores mensuales de concesión		5,274,126	5,913,419
Valores porcentuales de concesión		520,984	717,399
Alieutas por mantenimientos		1,370,353	1,367,405
Auspicios publicitarios		681,236	667,159
Utilidad Bruta		<u>8,631,465</u>	<u>9,637,348</u>
Gastos generales y administrativos	18	(4,244,423)	(4,197,260)
Gastos de publicidad	18	(607,859)	(534,887)
Participación a trabajadores		(829,944)	(1,008,615)
Otros ingresos, netos	19	644,803	588,158
Utilidad operacional		<u>3,594,042</u>	<u>4,484,744</u>
Ingresos financieros, neto	20	<u>970,706</u>	<u>1,061,709</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>4,564,748</u>	<u>5,546,453</u>
Impuesto a la renta	13	(833,773)	(1,286,532)
Utilidad neta del año		<u><u>3,730,975</u></u>	<u><u>4,259,921</u></u>
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos - pérdidas actuariales		(34,413)	(36,500)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>3,696,562</u></u>	<u><u>4,223,421</u></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.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados Por la aplicación inicial NDF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2015	17,500,000	2,600,493	12,972,146	263,928	14,944,046	(35,086)	48,245,587
Efectos de la aplicación de la NIC 19	-	-	-	-	-	(97,436)	(97,436)
Total patrimonio reestablecido al 1 de enero de 2015	17,500,000	2,600,493	12,972,146	263,928	14,944,046	(132,522)	48,113,091
Resolución de las Juntas Generales de Accionistas del 20 de marzo y 2 de septiembre del 2015							
Apropiación para reserva legal	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	85,086	-	-	(35,086)	-
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	4,447,037	4,447,037
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(36,500)	(36,500)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	17,500,000	2,600,493	13,007,232	263,928	14,944,046	242,929	48,558,628
Resolución de las Juntas Generales de Accionistas del 29 de marzo del 2016							
Apropiación para reserva legal	-	438,862	-	-	-	(438,862)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	50,244	-	-	(50,244)	-
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	3,780,975	3,780,975
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(34,413)	(34,413)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	17,500,000	3,039,355	13,057,476	263,928	14,944,046	(82,515)	48,758,290

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



Laura Schettini Penaherrera
Gerente General



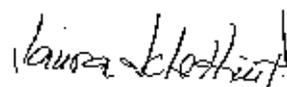
Cristian Guerra
Contador General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015 (Reestablecido Ver Nota 2.2)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de participación a trabajadores bonificación a ejecutivos e Impuesto a la renta		4,564,748	5,546,453
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación activo fijo	10	141,381	166,409
Depreciación propiedades de inversión	11	868,151	854,548
Bajas de activos fijos	11	39,297	-
Amortización	18	51,843	51,843
Provisión obligaciones acumuladas	15	1,491,711	1,657,569
Obligaciones sociales (jubilación patronal y desabucio)	16	131,945	101,973
		<u>7,289,076</u>	<u>8,378,795</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes		(894,223)	89,402
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		169,811	2,010,248
Inventarios		(1,916)	5,040
Cuentas por pagar proveedores		13,089	(13,064)
Impuestos por pagar		(173,882)	345,953
Obligaciones acumuladas		(1,681,368)	(1,629,421)
Garantías recibidas de arrendatarios		78,523	94,528
Otros pasivos		(45,756)	(980,176)
Ingresos diferidos		200,726	(703,513)
Obligaciones sociales		(54,006)	(19,741)
Total cambios en activos y pasivos		<u>4,900,084</u>	<u>7,578,050</u>
Impuesto a la renta		<u>(1,071,688)</u>	<u>(1,349,543)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>3,828,396</u>	<u>6,228,502</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento		1,933,877	(1,508,529)
Adiciones de activo fijo	10	(225,794)	(65,516)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(196,740)	(24,455)
Inversiones en acciones	9	(342,362)	(1,765,355)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>268,961</u>	<u>(3,363,855)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		<u>(4,000,000)</u>	<u>(4,000,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(4,000,000)</u>	<u>(4,000,000)</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>97,357</u>	<u>(1,135,353)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>339,693</u>	<u>1,475,046</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>437,050</u>	<u>339,693</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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES

1.1. Constitución y operaciones

Situación económica del país -

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 149 (2015: 177) locales comerciales, algunos de los cuales son concesionados a compañías relacionadas.

Para la explotación del centro comercial, la Compañía ha concesionado los locales y espacios 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 C.A. en cumplimiento de lo establecido en las normas internacionales de información financiera. Ver Nota 9.

1.2. Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continuó afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, 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 de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones del centro comercial 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 alicuotas 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.3. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de abril del 2017 por parte de la Gerente General de la Compañía 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 del 2016 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.

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 en la preparación de los estados financieros de la Compañía 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 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Las emiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1 de enero 2017
NIC 28	Emiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1 de enero 2018
NIC 40	Emiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero 2018
NIF 1	Emiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 8 y la NIF 10.	1 de enero 2018
NIF 2	Las emiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIF 4	Las emiendas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIF 12	Emiendas con respecto a la clasificación del alcance de la norma.	1 de enero 2017
NIF 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
NIF 16	Emiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018

La Compañía estima que la adopción de las emiendas a las NIC y NIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, 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. Restablecimiento de saldos iniciales

La Administración de la Compañía con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015, ha restablecido los saldos al 31 de diciembre y 1 de enero del 2015, para presentar por los efectos del cambio de tasa de descuento en la provisión de jubilación patronal y desahucio dentro del pasivo de largo plazo, como en los resultados integrales, de acuerdo a lo establecido en la emienda a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 - Beneficios a los empleados. Este restablecimiento se efectúa únicamente para fines comparativos, no tiene ninguna incidencia en la determinación de Participación a trabajadores, Impuesto a la renta, ni distribución de dividendos determinados y pagados en años anteriores, así también reclasificó la participación a trabajadores y bonificación a ejecutivos como parte de los gastos generales de administración, a continuación se detalla los ajustes:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Saldo anterior</u> <u>31 de diciembre</u> <u>del 2015</u>	<u>Reclasificación</u>	<u>Saldo ajustado</u> <u>31 de diciembre</u> <u>del 2015</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones sociales	456,696	(75,518)	532,214
Patrimonio			
Capital social	17,500,000	-	17,500,000
Reserva legal	2,600,493	-	2,600,493
Reserva facultativa	8,937,060	-	8,937,060
Resultados acumulados	19,596,593	75,518	19,521,075
Total patrimonio	48,634,146	75,518	48,558,628
Estado de resultados integrales al 31 de diciembre del 2015			
Gastos de administración y ventas (1)	(5,177,178)	14,580	(5,191,758)
Otros resultados integrales	-	36,500	(36,500)
Utilidad neta del año	4,386,618	14,580	4,974,038
	<u>Saldo anterior</u> <u>1 de enero</u> <u>del 2015</u>	<u>Ajuste</u> <u>NIC 19</u>	<u>Saldo ajustado</u> <u>1 de enero del</u> <u>2015</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones sociales	403,163	(97,436)	500,598
Patrimonio			
Capital Pagado	17,500,000	-	17,500,000
Reserva Legal	2,600,493	-	2,600,493
Reserva Facultativa	12,972,146	-	12,972,146
Resultados acumulados	15,172,888	(97,436)	15,075,452
Total patrimonio	48,245,527	(97,436)	48,148,091

(1) Incluye reclasificación de bonificación a ejecutivos por US\$259,354, participación a trabajadores por US\$1,008,615 y reconocimiento de enmienda NIC 19 por US\$14,580

2.3. 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4. 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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 contados 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 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:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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, alcuotas 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.
 - (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, los intereses devengados calculados, se reconocen en el estado de resultados integrales, en el rubro de ingresos financieros, neto, en el período en el que se devengan.
- 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 y del exterior, 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 en 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 2016 se registró una provisión adicional por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 transfiera 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 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 2016 y 2015 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 solo 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.

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 2016 y 2015 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 aplicó el 22%, para el año 2015 aplicó el 25% y 22% después del análisis realizado.

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 2016 y 2015 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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 4.14% (2015: 4.36%) 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 período que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 períodos 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 concesión"), y (iii) valor facturado mensualmente al concesionario por concepto de Pago Porcentual de Concesión - PPC. 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 apropiarse 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.

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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- 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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2016, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$8,631,465 (2015: US\$9,37,348) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$188,220 (2015: US\$216,181).

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2016	2015
Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre de 2016 y 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.

	Menos de 1 Año	Entre 1 y 5 años
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	18,408	
<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	5,319	-

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:

	2016	2015
Proveedores	18,408	5,319
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(437,050)	(339,693)
Deuda neta	(418,642)	(334,374)
Total patrimonio	48,255,190	48,558,628
Capital total	47,836,548	48,224,254
Ratio de apalancamiento	1%	1%

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****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:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	437,050	-	339,693	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	188,220	943,484	216,181	21,300
Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas	1,300,000	9,706,953	1,300,000	9,876,764
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	4,160,345	-	5,194,222	-
Total activos financieros	6,085,615	10,650,437	7,050,096	9,898,064
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar - Proveedores	18,408	-	5,319	-
Total pasivos financieros	18,408	-	5,319	-

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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2016	2015
Efectivo en caja	7,914	42,528
Bancos locales (1)	429,136	297,165
	437,050	339,693

(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:

	2016	2015
Banco Guayaquil (1)	716,812	1,735,809
Banco de la Producción - Produbanco (1)	3,443,533	1,681,805
Banco Bolivariano (1)	-	1,776,608
	4,160,345	5,194,222

(1) Corresponden a pólizas de acumulación y/o certificados de depósito a plazo fijo que van de 30 a 180 (2015: 90 - 180) días y una tasa promedio de 5.86%% (2015: 6.88%).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES – CLIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Corriente</i>		
Derecho de concesión	67,242	121,414
Pagos mensuales de concesión	32,185	32,109
Anticipo Proveedores	80,258	53,807
Otros	<u>9,724</u>	<u>8,891</u>
	189,409	216,221
Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,189)</u>	<u>(40)</u>
	<u>188,220</u>	<u>216,181</u>
<i>No corriente</i>		
Derecho de concesión	<u>943,484</u>	<u>21,300</u>
	<u>1,131,704</u>	<u>237,481</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Por vencer</i>	<u>1,125,280</u>	<u>237,521</u>
<i>Vencidas</i>		
Vencidas más de 360	<u>7,613</u>	<u>-</u>
Total antes de la provisión	1,132,893	237,521
Provisión para cuentas incobrables	<u>(1,189)</u>	<u>(40)</u>
	<u>1,131,704</u>	<u>237,481</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(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
	2016	2015	2016	2015	
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%	2,261,132	1,918,750	Inmobiliaria
Fidicomiso 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%	2,495,827	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>6,907,069</u>	<u>6,564,687</u>	

La Compañía no presenta estados financieros consolidados con Village Plaza S.A. y Triestecorp S.A. ni reconoce la participación en sus asociadas Encargo Fiduciario "City Mall" debido a que los estados financieros de la y su subsidiarias, más los resultados de su asociada, 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 2016 y 2015 se mantiene por cobrar US\$444,570 correspondientes a los dividendos declarados en el 2014.
- (2) El incremento corresponde a que durante el 2016 se realizaron aportes para futuras capitalizaciones por US\$ 342,482.
- (3) En el año 2016 no existió variación, Al 31 de Diciembre de 2015 la Compañía recibió dividendos por US\$480,000 de esta entidad.
- (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 que integran la 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 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVO FIJO

	<u>Maquinarias</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Otros activos</u>	<u>Muebles y caseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015							
Costo	2,812,486	49,262	498,706	475,275	441,713	70,000	4,347,442
Depreciación acumulada	(2,031,299)	(58,759)	(491,875)	(452,182)	(305,756)	(70,692)	(3,391,563)
Valor en libros al 1 de enero del 2015	780,187	10,503	6,831	23,093	135,957	(692)	955,879
Movimientos 2015							
Adiciones	995	-	41,181	-	23,840	-	65,616
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	465,063	70,000	4,412,968
Depreciación acumulada	(2,116,933)	(41,877)	(494,381)	(458,661)	(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
Movimientos 2016							
Adiciones	43,495	-	96,769	4,229	81,301	-	225,794
Bajas netas	-	-	(39,297)	-	-	-	(39,297)
Depreciación	(84,968)	(2,515)	-	(5,291)	(48,592)	-	(141,381)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	653,060	4,870	102,978	15,252	123,942	-	900,102
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo	2,856,976	49,262	597,859	479,504	546,354	70,000	4,599,455
Depreciación acumulada	(2,203,916)	(44,392)	(494,381)	(464,252)	(422,412)	(70,000)	(3,699,353)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	653,060	4,870	102,978	15,252	123,942	-	900,102

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2015			
Costo	9,800,500	30,056,123	39,856,623
Depreciación acumulada	-	(4,114,395)	(4,114,395)
Valor en libros al 1 de enero del 2015	<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>
Movimientos 2016			
Adiciones	-	196,740	196,740
Depreciación	-	(868,151)	(868,151)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>-</u>	<u>(671,411)</u>	<u>(671,411)</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	9,800,500	30,277,318	40,077,818
Depreciación acumulada	-	(5,837,094)	(5,837,094)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>9,800,500</u>	<u>24,440,224</u>	<u>34,240,724</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 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$ 42,487,746 (2015: 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 2016
(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.

12. ACTIVOS INTANGIBLES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Derechos de concesión (1)	1,555,317	1,555,317
Amortización acumulada	<u>(535,720)</u>	<u>(483,876)</u>
	<u>1,019,597</u>	<u>1,071,441</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 2013 al 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuestos por pagar

La composición de impuestos por pagar es como sigue:

<u>Impuestos por pagar</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta	561,204	729,301
Impuesto al Valor Agregado -IVA y retenciones	57,737	63,895
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>7,786</u>	<u>7,413</u>
	<u>626,727</u>	<u>800,609</u>

c) Impuesto a la renta

La composición de impuesto a la renta es como sigue:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	1,071,688	1,349,548
Impuesto a la renta diferido del año	<u>(237,915)</u>	<u>(163,016)</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>833,773</u>	<u>1,186,532</u>

d) 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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	5,394,692	6,583,765
15% de participación laboral	<u>(829,944)</u>	<u>(1,008,615)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,564,748	5,575,150 (1)
Más - Gastos no deducibles (2)	1,103,438	710,799
Menos - Ingresos diferidos y exentos	<u>(796,876)</u>	<u>(488,572)</u>
Base imponible	4,871,310	5,797,377
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	1,071,688	1,349,548
Compensaciones realizadas:		
(-) retenciones en la fuente que le han realizado	<u>(510,484)</u>	<u>(620,247)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>561,204</u>	<u>729,301</u>

(1) Corresponde a la utilidad antes de la restructuración (Nota 2.2.)

(2) Incluye las bonificaciones entregadas a ejecutivos por US\$217,535 (2015: US\$259,354).

e) Impuesto a la renta diferido

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	30,730	32,847
Que se realizarán después de 12 meses	<u>880,373</u>	<u>985,418</u>
	<u>911,103</u>	<u>1,018,265</u>
<u>Impuestos diferidos pasivos:</u>		
Que se realizarán dentro de 12 meses	123,448	130,598
Que se realizarán después de 12 meses	<u>3,579,977</u>	<u>3,917,905</u>
	<u>3,703,425</u>	<u>4,048,503</u>
Saldo neto	<u>(2,792,322)</u>	<u>(3,030,238)</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>propiedades de</u>	<u>Total</u>
		<u>inversión</u>	
Saldo al 1 de enero de 2015	(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	(1,018,265)	4,048,503	3,030,238
Crédito (débito) a resultados por realización	<u>107,103</u>	<u>(345,078)</u>	<u>(237,915)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>(911,102)</u>	<u>3,703,425</u>	<u>2,792,322</u>

f) 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 remitido hasta el mes de junio del 2017 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 determinó que las operaciones efectuadas con partes relacionadas no superan el importe acumulado mencionado.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Dedución del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sms prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$m. 1,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$m. 1,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

A la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración considera que estas reformas no tuvieron un impacto significativo en las operaciones y los resultados de la Compañía..

14. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, 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>2016</u>	<u>2015</u>
Derecho de concesión (1)		
Pasivo corriente	673,050	606,174
Pasivo no corriente	<u>4,850,592</u>	<u>4,716,741</u>
	<u>5,523,642</u>	<u>5,322,915</u>

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

<u>Años</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2017	-	478,220
2018	384,556	325,491
2019	263,285	225,118
2020 en adelante	<u>4,202,751</u>	<u>3,687,912</u>
	<u>4,850,592</u>	<u>4,716,741</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde principalmente a los arriendos cobrados por anticipado a Corporación Favorita C.A. por US\$1,549,821 (2015: US\$1,605,671) y Comohogar C.A. por US\$2,398,852 (2015: US\$2,485,514) 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 2016</u>				
<u>Pasivo Corrientes</u>				
Participación a trabajadores	976,315	829,944	976,315	829,944
Bonificación a ejecutivos	259,354	217,535	259,354	217,535
Beneficios Sociales	53,702	444,232	445,689	52,245
	<u>1,289,371</u>	<u>1,491,711</u>	<u>1,681,358</u>	<u>1,099,724</u>
<u>Pasivos largo plazo</u>				
Jubilación patronal	421,904	89,825	(16,557)	522,286
Desahucio	110,310	17,146	5,177	122,279
	<u>532,214</u>	<u>100,971</u>	<u>(11,380)</u>	<u>644,565</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	57,468	389,600	393,366	53,702
	<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	407,499	77,765	63,360	421,904
Desahucio	93,100	24,208	6,998	110,310
	<u>500,599</u>	<u>101,973</u>	<u>70,358</u>	<u>532,214</u>

16. OBLIGACIONES SOCIALES

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Jubilación Patronal		Desahucio		Total	
	2016	2015 (2)	2016	2015 (2)	2016	2015 (2)
Al 1 de enero	421,904	407,499	110,310	93,100	532,214	500,599
Costo por servicios corrientes	65,430	61,221	12,337	20,428	77,767	81,649
Costo por intereses	18,395	16,544	4,809	3,780	23,204	20,324
Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI (1)	30,524	(48,672)	3,889	12,172	34,413	(36,500)
Reducciones/ Utilizaciones	(13,967)	(14,688)	(9,066)	(19,170)	(23,033)	(33,858)
Al 31 de diciembre	<u>522,286</u>	<u>421,904</u>	<u>122,279</u>	<u>110,310</u>	<u>644,565</u>	<u>592,214</u>

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

	Jubilación Patronal		Desahucio		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Al 1 de enero	421,904	407,499	110,310	93,100	532,214	500,599
Costo por servicios corrientes	65,430	61,221	12,337	20,428	77,767	81,649
Costo por intereses	18,395	16,544	4,809	3,780	23,204	20,324
Al 31 de diciembre	<u>505,729</u>	<u>485,264</u>	<u>127,456</u>	<u>117,308</u>	<u>633,185</u>	<u>602,572</u>

- (1) Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales reflejadas en el estudio actuarial, generadas por los efectos de las diferencias entre las hipótesis actuariales previas y los sucesos efectivamente ocurridos.
- (2) Los saldos correspondientes al año 2015 se encuentra reestructurados, en cumplimiento de la enmienda a la NIC 19 que entró en vigencia desde el año 2016.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2016	2015
Tasa de descuento	4.14%	4.36%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	0.00%	0.00%
Tasa de rotación (promedio)	9.44%	9.00%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	

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

17. PATRIMONIO

a) Capital social

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 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:

<u>Accionista</u>	<u>Domicilio</u>	<u>Numero de acciones</u>	<u>%</u>
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 29 de marzo del 2016, la Junta Ordinaria de Accionistas decidió que se repartan dividendos por US\$4,000,000 (2015: US\$4,000,000).

18. GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2016</u>	<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>Gastos de Publicidad</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	1,129,409	-	1,129,409
Participación a trabajadores	829,944	-	829,944
Promoción y publicidad	-	607,859	607,859
Servicios básicos	211,930	-	211,930
Depreciaciones	1,009,895	-	1,009,895
Amortizaciones	51,844	-	51,844
Impuestos	661,602	-	661,602
Limpieza y mantenimiento	215,462	-	215,462
Honorarios	252,439	-	252,439
Bonificación a ejecutivos	217,535	-	217,535
Otros gastos	494,307	-	494,307
	<u>5,074,367</u>	<u>607,859</u>	<u>5,682,226</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>2015</u>	<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>Gastos de Publicidad</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	1,159,766	-	1,159,766
Participación a Trabajadores	1,008,615	-	1,008,615
Promoción y publicidad	-	534,887	534,887
Servicios básicos	247,667	-	247,667
Depreciaciones	1,020,957	-	1,020,957
Amortizaciones	51,844	-	51,844
Impuestos	486,230	-	486,230
Limpieza y mantenimiento	203,613	-	203,613
Honorarios	231,416	-	231,416
Otros gastos	522,296	-	522,296
Bonificación a ejecutivos	259,354	-	259,354
	<u>5,191,758</u>	<u>534,887</u>	<u>5,726,645</u>

19. OTROS INGRESOS, NETO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dividendos ganados (1)	564,000	482,947
Comisiones ganadas (2)	60,649	86,133
Otros	20,154	19,078
	<u>644,803</u>	<u>588,158</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>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	882,328	934,806
Otros	90,365	128,922
Gastos financieros:		
Gastos bancarios	(1,987)	(2,019)
Otros	-	-
	<u>970,706</u>	<u>1,061,709</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(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 2016 y 2015, 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	9,428,090	9,489,855
Fideicomiso City Mall	Relacionada	1,385,600	1,297,000
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Relacionada	193,264	389,909
		<u>11,006,953</u>	<u>11,176,764</u>
(Menos) Porción corriente		<u>1,300,000</u>	<u>1,300,000</u>
Porción Largo plazo		<u>9,706,953</u>	<u>9,876,764</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas devengan intereses y tienen plazos definidos de cobro y/o pago, con excepción de Mobilsol, que es de corto plazo, todos los saldos se presentan a su costo amortizado.

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

	<u>Relación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Préstamos por Cobrar</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	9,428,089	9,489,855
Fideicomiso City Mall	Relacionada	1,385,600	1,297,000
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Relacionada	193,264	389,909
		<u>11,006,953</u>	<u>11,176,764</u>
<u>Compras y Costos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	10,287	11,950
Enermax S.A.	Relacionada	100,998	109,265
Kywi S.A.	Entidad del grupo	25,117	18,266
Mister Books S.A.	Relacionada	90	680
Bebelândia S.A.	Entidad del grupo	9	746
Televent S.A.	Entidad del grupo	221	313
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	1,767	8,448
		<u>198,423</u>	<u>149,668</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Relación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	365,902	401,290
Televent S.A.	Entidad del grupo	75,490	85,827
Equipaggio	Relacionada	37,367	42,612
Village Plaza S.A.	Relacionada	600,240	606,800
Fideicomiso City Mall	Relacionada	70,000	70,000
Cirkwitos S.A.	Entidad del grupo	66,030	75,026
Mister Books S.A.	Relacionada	133,225	156,118
Bebelandía S.A.	Entidad del grupo	267,090	328,157
Enermax S.A.	Relacionada	-	245
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	117,671	123,406
		<u>1,733,016</u>	<u>1,889,481</u>
<u>Otros activos financieros</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	2,048,090	2,109,854
Fideicomiso City Mall	Relacionada	385,600	297,000
		<u>2,433,690</u>	<u>2,406,854</u>
<u>Dividendos declarados</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	<u>2,087,359</u>	<u>2,087,359</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia

En la actualidad la alta gerencia comprende únicamente la Gerencia General.

Los costos por remuneraciones del personal clave se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	340,345	401,602
Beneficios sociales a largo plazo	187,851	141,372

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 pago mensual de concesión (PMC) 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 2016, se encuentran vigentes contratos de concesión para 178 (2015: 170) locales comerciales, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos, el derecho de concesión se cobra del segundo al quinto año. Durante el año 2016, la Compañía suscribió

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

nuevos contratos de concesión comercial con 14 concesionarios, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión por US\$156,272 (2015: US\$693,779).

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.

* * * * *