



INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, 19 de marzo del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE SA. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 2017 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, 19 de marzo del 2018

Otra información

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de otra información denominada "Informe Gerencial", obtenido antes 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" 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, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Otros asuntos

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

Responsabilidades 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.

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



Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 19 de marzo del 2018

Responsabilidades 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 o 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.
- Evaluamos la 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.



Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.
Quito, 19 de marzo del 2018

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo Texeira Coopers

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

Carlos R. Cruz

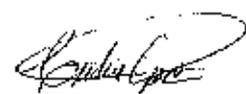
Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. Licencia Profesional: 25984

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

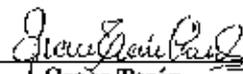
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Electivo y equivalentes de efectivo	6	484,842	437,050
Activos financieros mantenidas hasta su vencimiento	7	5,962,326	4,160,345
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	360,397	472,579
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	1,750,000	1,300,000
Inventarios		4,458	6,306
Total activos corrientes		8,562,023	6,376,280
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes	8	479,703	659,125
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	21	9,495,045	9,706,953
Inversiones en acciones	9	6,344,936	6,907,069
Activo fijo	10	805,106	900,102
Propiedades de inversión	11	33,455,199	34,240,724
Activos intangibles	12	967,754	1,019,597
Total activos no corrientes		51,547,743	53,493,570
Total activos		60,109,766	59,869,850

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



Cristian Guerra
Apoderado Especial



Grace Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2017	2016
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		9,934	18,408
Impuestos por pagar	13	606,801	626,787
Ingresos diferidos	14	560,151	673,050
Obligaciones acumuladas	15	1,018,886	1,099,724
Garantías recibidas de concesionarios		169,446	129,294
Otros pasivos		944,234	61,590
Total pasivos corrientes		3,309,452	2,608,799
Pasivos no corrientes			
Ingresos diferidos	14	4,406,912	4,850,592
Garantías recibidas de concesionarios		649,025	658,388
Obligaciones sociales	16	739,750	644,565
Impuesto diferido	13	3,217,049	2,792,322
Total pasivos no corrientes		9,012,736	8,945,867
Total pasivos		12,322,188	11,554,660
Patrimonio			
Capital social	17	17,500,000	17,500,000
Reserva legal		3,409,011	3,039,355
Reserva facultativa		6,713,721	8,886,816
Resultados acumulados		18,164,846	18,829,019
Total patrimonio		47,787,578	48,255,190
Total pasivos y patrimonio		60,109,766	59,809,850

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


Cristian Guerra
Apoderado Especial

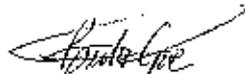

J. Grace Terán
Contadora General

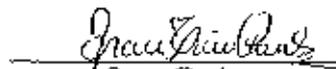
INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2017	2016
Ingresos			
Derecho de concesión		693,219	784,766
Valores mensuales de concesión		5,049,036	5,274,126
Valores porcentuales de concesión		473,773	520,984
Alferratas por mantenimientos		1,370,730	1,370,353
Auspicios publicitarios		660,525	681,236
Utilidad Bruta		8,247,281	8,531,465
Gastos generales y de administración	18	(4,971,649)	(5,074,367)
Gastos de publicidad	18	(690,388)	(607,859)
Otros ingresos, netos	19	918,340	644,803
Utilidad operacional		3,503,584	3,594,042
Ingresos financieros, neto	20	970,101	970,706
Utilidad antes del impuesto a la renta		4,473,685	4,564,748
Impuesto a la renta	13	(1,458,423)	(833,773)
Utilidad neta del año		3,015,262	3,730,975
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos - pérdidas actuariales		17,126	(34,493)
Utilidad neta y resultado integral del año		3,032,388	3,696,562

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


Cristian Guerra
Apoderado Especial


Grace Terán
- Contadora General

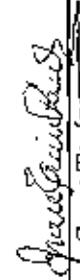
INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total
					Por la aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2016	17,500,000	2,600,493	8,987,060	263,928	14,944,046	4,313,101	48,558,628
Resolución de las Juntas Generales de Accionistas del 29 de marzo del 2016	-	438,862	-	-	-	(488,862)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	(50,244)	-	-	50,244	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	-	-	-	(4,000,000)	(4,000,000)
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	8,730,975	3,730,975
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	(34,413)	(34,413)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2016	17,500,000	3,039,355	8,886,816	263,928	14,944,046	8,621,045	48,255,190
Resolución de las Juntas Generales de Accionistas del 21 de marzo del 2017	-	389,656	-	-	-	(369,656)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	(173,095)	-	-	173,095	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	-	-	-	(8,500,000)	(8,500,000)
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	3,015,262	3,015,262
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	17,126	17,126
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017	17,500,000	3,409,011	8,713,721	263,928	14,944,046	2,956,872	47,787,578

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


Cristian Guerra
Apoderado Especial


Graciela Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		4.473,685	4.564,748
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación activo fijo	10	141,757 X	141,381 ✓
Depreciación propiedades de inversión	11	874,631 X	868,151 ✓
Bajas de activo fijo		-	39,297
Amortización	18	51,843 X	51,843 ✓
Provisión obligaciones acumuladas	15	1,987,074	1,491,711
Obligaciones sociales (jubilación patronal y desahucio)	16	120,453	100,971
		<u>7.049,448</u>	<u>7.258,102</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales - clientes		391,604	(894,223)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(238,092)	169,811
Inventarios		1,848 ✓	(1,916) ✓
Cuentas por pagar proveedores		(8,474)	19,089
Impuestos por pagar		404,801	(173,882)
Obligaciones acumuladas		(1,467,912)	(1,681,358)
Garantías recibidas de arrendatarios		30,789	78,523
Otros pasivos		882,645	(45,756)
Ingresos diferidos		(556,579)	200,726
Obligaciones sociales		(8,143)	(23,092)
Total cambios en activos y pasivos		<u>6,381,930</u>	<u>4,900,084</u>
Impuesto a la renta		<u>(1,458,428)</u>	<u>(1,071,688)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,923,507</u>	<u>3,828,396</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento		(1,801,981)	1,093,877
Adiciones de activo fijo	10	(218,073)	(225,794)
Bajas de activos fijos		171,312	-
Adiciones de propiedades de inversión	11	(89,106) ↓	(196,740) ✓
Inversiones en acciones	9	562,193	(242,382)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>(1,375,715)</u>	<u>268,961</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		<u>(3,500,000)</u>	<u>(4,000,000)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3,500,000)</u>	<u>(4,000,000)</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>47,792</u>	<u>97,357</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>437,050</u>	<u>339,693</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>484,842</u>	<u>437,050</u>

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


Cristian Guerra
Apoderado Especial


Grace Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 165 (2016: 178) 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 su subsidiaria Village Plaza S.A. VIPLASA, que es una entidad en la 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 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

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 alícuotas de mantenimiento, y generar más actividades de marketing para atraer clientes, que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (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 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 12 de marzo del 2018 por parte de la Administración 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 2017 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.

Con el objeto de uniformar la presentación de la agrupación de ciertos rubros incluidos en los Estados Financieros del 2017 con los del año 2016, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones en los Estados Financieros del año 2017.

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 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre 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
NIC 24	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

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

Con respecto a los efectos de la NIIF 9 y la NIIF 15, la Compañía ha realizado una evaluación global y, en base lo establecido en las nuevas normas, sus aplicaciones no tendrán un impacto significativo en los estados financieros. Esto se basa principalmente en el hecho de que las transacciones de venta no son complejas en cuanto a la entrega del producto, descuentos y comisiones, y con respecto a la NIIF 9, el rubro más relevante, corresponde a cuentas por cobrar y por pagar, se mantienen dentro de los plazos de crédito establecidos por la Administración sin rebasar los límites establecidos, lo cual no genera deterioro.

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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.3. Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

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

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por cobrar comerciales – Clientes y otras cuentas por cobrar:** Estas cuentas corresponden fundamentalmente a los montos por cobrar, por valores mensuales de derechos de concesión, 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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 se registró una provisión adicional por deterioro de las cuentas por cobrar de clientes.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.4. Inversiones en acciones

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

Luego del reconocimiento inicial, las inversiones en subsidiarias y asociadas son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas de deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las 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 2017 y 2016 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.6. Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición 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).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2017 y 2016 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8. Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce en 10% si las utilidades son reinvertidas por el constituyente. Inversión y Desarrollo INVEDE S.A., en el año 2017 aplicó el 25% y 22% después del análisis realizado, para el año 2016 aplicó el 22%.

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 2017 y 2016 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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.9. Beneficios a los empleados

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

- i) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos generales y administrativos, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) **Décimo tercer y décimo cuarto sueldos:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- 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 4.02% (2016: 4.14%), equivalente a la tasa promedio de los bonos de los Estados Unidos de América 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, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

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

2.10. Provisiones corrientes

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

2.11. Reconocimiento de ingresos e ingresos diferidos

La Compañía suscribe diversos tipos de contratos de concesión (alquiler) con sus clientes, los que legalmente reciben el nombre de "contratos de concesión". Generalmente en los contratos con clientes con 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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Ingresos por publicidad

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

Ingresos por servicios prestados

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

2.12. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros en el período 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, previa 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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

“Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15. Costos y gastos

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

a) Riesgo de mercado:

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

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

El principal riesgo que puede tener la Compañía es que el posicionamiento se vea afectado por su propia operación o por la operación de otros centros comerciales. Mall el Jardín es un centro comercial con 20 años en el mercado; si bien es líder en el mercado de la ciudad de Quito, en los últimos años se han inaugurado otros centros comerciales con nuevas marcas, lo cual implica que la Compañía mitigue ese riesgo con inversión en sus instalaciones y renovación de marcas concesionarias con el fin de que su participación de mercado no sufra variaciones. La Administración hace un monitoreo constante de la participación del Mall el Jardín en el mercado y considera esta información en sus acciones de marketing y 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 2017, los ingresos de la Compañía ascienden a US\$8,247,281 (2016: US\$8,631,465) y el saldo de las cuentas por cobrar comerciales netas a corto plazo a la misma fecha ascienden a US\$360,397 (2016: US\$472,579).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA -	AAA -
Banco Guayaquil S.A.	AAA -	AAA -

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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 período remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 Año</u>	<u>Entre 1 y 5 años</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	9,934	-
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>		
Cuentas por pagar - Proveedores	18,408	-

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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	9,934	18,408
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(484,842)</u>	<u>(437,050)</u>
Deuda neta	474,908	418,642
Total patrimonio	<u>47,787,578</u>	<u>48,255,190</u>
Capital total	<u>48,262,486</u>	<u>48,673,832</u>
Ratio de apalancamiento	0%	0%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	484,842	-	437,050	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales - Clientes	360,397	479,703	472,579	659,185
Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas	1,750,000	9,495,045	1,300,000	9,706,953
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	5,962,326	-	4,160,345	-
Total activos financieros	<u>8,072,723</u>	<u>9,974,748</u>	<u>5,932,924</u>	<u>10,366,078</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar - Proveedores	9,934	-	18,408	-
Total pasivos financieros	<u>9,934</u>	<u>-</u>	<u>18,408</u>	<u>-</u>

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo en caja	5,850	7,914
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO (1)	<u>478,992</u>	<u>429,136</u>
	<u>484,842</u>	<u>437,050</u>

(1) Representan saldos en cuenta corriente, los cuales no generan intereses. Incluye garantías por US\$ 113,546

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Guayaquil (1)	1,776,352	716,812
Banco Internacional S.A. (1)	3,070,417	3,443,533
Banco de la Producción - Produbanco (1)	<u>1,115,557</u>	<u>-</u>
	<u>5,962,326</u>	<u>4,160,345</u>

(1) Corresponden a pólizas de acumulación y/o certificados de depósito a plazo fijo que van de 90 a 368 (2016: 30 - 180) días y una tasa promedio de 6.10% (2016: 5.86%).

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES - CLIENTES**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corriente		
Derecho de concesión	322,489	351,601
Pagos mensuales de concesión	24,461	32,185
Anticipo Proveedores	11,720	80,258
Otros	2,916	9,724
	<u>361,586</u>	<u>473,768</u>
Provisión para cuentas incobrables	(1,189)	(1,189)
	<u>360,397</u>	<u>472,579</u>
No corriente		
Derecho de concesión	479,703	659,125
	<u>840,100</u>	<u>1,131,704</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Por vencer</u>	<u>816,828</u>	<u>1,125,280</u>
<u>Vencidas</u>		
Vencidas más de 30 días	24,461	7,613
Total antes de la provisión	841,289	1,132,893
Provisión para cuentas incobrables	(1,189)	(1,189)
	<u>840,100</u>	<u>1,131,704</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(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
	2017	2016	2017	2016	
Village Plaza S.A. VIPLASA (1)	80%	80%	800,000	800,000	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Triestecorp S.A. (2)	0%	50%	138	2,264,132	Inmobiliaria
Fideicomiso City Mall (3)	48%	40%	3,035,381	1,336,519	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Inmobiliaria del Sol S.A. - Mobilsol	12%	12%	2,495,827	2,495,827	Centro Comercial en la ciudad de Guayaquil
Enernax S.A. (4)	0.2%	0.2%	13,590	13,590	Generadora de Energía Eléctrica
			<u>6,344,936</u>	<u>6,907,069</u>	

La Compañía no presenta estados financieros consolidados con Village Plaza S.A. y Triestecorp S.A. (asociada al cierre del 2017), ni reconoce la participación en sus asociadas Encargo Fiduciario "City Mall" debido a que los estados financieros de la Compañía 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 2017 y 2016 se mantiene por cobrar US\$444,570 correspondientes a los dividendos declarados en el 2014.
- (2) Inversión y Desarrollo Invede S.A., durante el año 2017, vendió a Corporación Favorita C.A. las acciones que mantenía en Triestecorp S.A.
- (3) En el año 2017, Inversión y Desarrollo Invede S.A. compró derechos fiduciarios por un valor de US\$ 2,125,000 y adquirió los derechos de cobro del crédito mantenido por Garplus S.A. por US\$416,500.
- (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 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ACTIVO FIJO

	Maquinarias	Equipos de oficina	Otros activos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehiculos	Total
Al 1 de enero del 2016							
Costo	2,813,491	49,262	539,887	475,275	466,053	70,000	4,412,958
Depreciación acumulada	(2,118,933)	(41,877)	(494,381)	(458,661)	(378,820)	(70,000)	(3,557,972)
Valor en libros al 01 de enero del 2016	694,548	7,385	45,506	16,314	91,233	-	854,986
Movimientos 2016							
Adiciones	43,495	-	96,769	4,229	81,801	-	225,794
Bajas, netas	-	-	(39,497)	-	-	-	(39,497)
Depreciación	(84,983)	(2,515)	(102,978)	(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	597,359	479,504	546,354	70,000	4,599,455
Depreciación acumulada	(2,203,916)	(44,392)	(494,381)	(464,252)	(422,412)	(70,000)	(3,599,353)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	653,060	4,870	102,978	15,252	123,942	-	900,102
Movimientos 2017							
Adiciones	75,049	-	110,322	4,866	27,836	-	218,073
Bajas, netas	(14,491)	(9,741)	(471,892)	(24,960)	(20,095)	-	(241,179)
Depreciación	(89,154)	(2,040)	(121)	(5,113)	(45,329)	-	(141,757)
Bajas Depreciación	14,491	9,741	580	24,960	20,095	-	69,867
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	638,955	2,830	41,867	15,005	106,449	-	805,106
Al 31 de diciembre del 2017							
Costo	2,917,634	59,523	635,789	459,410	554,095	70,000	4,576,349
Depreciación acumulada	(2,278,579)	(36,691)	(493,922)	(444,403)	(447,646)	(70,000)	(3,771,243)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	638,955	2,830	41,867	15,005	106,449	-	805,106

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(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 2016			
Costo	9,800,500	30,080,578	39,881,078
Depreciación acumulada	-	(4,968,943)	(4,968,943)
Valor en libros al 01 de enero del 2016	<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>
Movimientos 2017			
Adiciones	-	89,106	89,106
Depreciación	-	(874,631)	(874,631)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>-</u>	<u>(785,525)</u>	<u>(785,525)</u>
Al 31 de diciembre del 2017			
Costo	9,800,500	30,366,424	40,166,924
Depreciación acumulada	-	(6,711,725)	(6,711,725)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>9,800,500</u>	<u>23,654,699</u>	<u>33,455,199</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).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2017 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$43,383,318 (2016: US\$42,487,746), monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

- 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>2017</u>	<u>2016</u>
Derechos de concesión (1)	1,555,317	1,555,317
Amortización acumulada	<u>(587,563)</u>	<u>(535,720)</u>
	<u>967,754</u>	<u>1,019,597</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 2014 al 2017, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta	543,954	561,204
Impuesto al Valor Agregado -IVA y retenciones	55,187	57,737
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>7,660</u>	<u>7,786</u>
	<u>606,801</u>	<u>626,727</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****c) Impuesto a la renta**

La composición de impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado - corriente	1,033,697	1,071,688
Impuesto a la renta diferido del año	<u>424,726</u>	<u>(237,915)</u>
Gasto de impuesto a la renta del año	<u>1,458,423</u>	<u>833,773</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>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación laboral	5,263,160	5,394,692
15% de participación laboral	<u>(789,474)</u>	<u>(829,944)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,473,686	4,564,748
Más - Gastos no deducibles (1)	1,108,010	1,103,438
Menos - Ingresos diferidos y exentos	<u>(1,106,546)</u>	<u>(796,876)</u>
Base imponible	4,475,150	4,871,310
Tasa de impuesto a la renta	<u>23%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	1,033,697	1,071,688
Compensaciones realizadas:		
(-) retenciones en la fuente que le han realizado	<u>(489,743)</u>	<u>(510,484)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>543,954</u>	<u>561,204</u>

(1) Incluye las bonificaciones entregadas a ejecutivos por US\$213,593 (2016: US\$217,535).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****e) Impuesto a la renta diferido**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos activos:		
Que se realizarán dentro de 12 meses	31,417	30,730
Que se realizarán después de 12 meses	<u>999,131</u>	<u>880,373</u>
	<u>1,030,548</u>	<u>911,103</u>
Impuestos diferidos pasivos:		
Que se realizarán dentro de 12 meses	146,469	123,448
Que se realizarán después de 12 meses	<u>4,101,128</u>	<u>3,579,977</u>
	<u>4,247,597</u>	<u>3,703,425</u>
Saldo neto	<u>(3,217,049)</u>	<u>(2,792,322)</u>

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

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
	<u>Ingresos diferidos</u>	<u>Depreciación de las propiedades de inversión</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	(1,018,266)	4,048,504	3,030,238
Crédito (débito) a resultados por realización	107,163	(345,078)	(237,915)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(911,103)	3,703,426	2,792,322
Crédito (débito) a resultados por realización	(119,445)	544,171	424,726
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>(1,030,548)</u>	<u>4,247,597</u>	<u>3,217,049</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.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio. Estos rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no tendrá impactos significativos en las operaciones de Inversión y Desarrollo Invede S.A.

14. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2017, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Derecho de concesión (1)		
Pasivo corriente	560,151	673,050
Pasivo no corriente	<u>4,406,912</u>	<u>4,850,592</u>
	<u>4,967,063</u>	<u>5,523,642</u>

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

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2018	-	384,556
2019	286,888	263,285
2020	235,604	216,270
2021 en adelante	<u>3,884,420</u>	<u>3,986,481</u>
	<u>4,406,912</u>	<u>4,850,592</u>

Corresponde principalmente a los arriendos cobrados por anticipado a Corporación Favorita C.A. por US\$1,493,791 (2016: US\$1,549,821) y Comohogar C.A. por US\$2,312,190 (2016: US\$2,398,852) que se amortizan a 50 años plazo.

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

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 2017</u>				
<u>Pasivo Corrientes</u>				
Participación a trabajadores	829,944	789,474	869,144	750,274
Bonificación a ejecutivos	217,535	213,593	217,535	213,593
Beneficios Sociales	<u>52,245</u>	<u>384,007</u>	<u>981,233</u>	<u>55,019</u>
	<u>1,099,724</u>	<u>1,387,074</u>	<u>1,467,912</u>	<u>1,018,886</u>
<u>Pasivos largo plazo</u>				
Jubilación patronal	522,286	97,826	24,637	595,475
Desahucio	<u>122,279</u>	<u>22,627</u>	<u>631</u>	<u>144,275</u>
	<u>644,565</u>	<u>120,453</u>	<u>25,268</u>	<u>739,750</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	<u>53,702</u>	<u>444,232</u>	<u>446,689</u>	<u>52,245</u>
	<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	83,825	(16,557)	522,286
Desahucio	<u>110,310</u>	<u>17,146</u>	<u>5,177</u>	<u>122,279</u>
	<u>532,214</u>	<u>100,971</u>	<u>(11,380)</u>	<u>644,565</u>

16. OBLIGACIONES SOCIALES

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

	<u>Jubilación patronal</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	522,286	421,904	122,279	110,310	644,565	532,214
Costo por servicios corrientes	76,133	65,430	17,565	12,337	93,698	77,767
Costo por intereses	21,693	18,395	5,062	4,809	26,755	23,204
Ventilados/(ganancias) actuariales ORI	9,615	30,523	7,571	3,889	17,126	34,413
Reducciones/ Utilizaciones	<u>(34,252)</u>	<u>(13,967)</u>	<u>(8,142)</u>	<u>(9,066)</u>	<u>(42,394)</u>	<u>(23,033)</u>
Al 31 de diciembre	<u>595,475</u>	<u>522,286</u>	<u>144,275</u>	<u>122,279</u>	<u>739,750</u>	<u>644,565</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Al 1 de enero	522,286	421,904	122,279	110,310	644,565	532,214
Costo por servicios corrientes	76,133	65,430	17,565	12,337	93,698	77,767
Costo por intereses	21,693	18,395	6,062	4,809	26,755	23,204
Al 31 de diciembre	<u>620,112</u>	<u>505,729</u>	<u>144,906</u>	<u>127,456</u>	<u>765,018</u>	<u>633,185</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.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2017	2016
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	0.00%	0.00%
Tasa de rotación (promedio)	8.92%	9.44%
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

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 consiste en 17,500,000 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

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

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

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Dividendos pagados

El 21 de marzo del 2017, la Junta Ordinaria de Accionistas decidió que se repartan dividendos por US\$3,500,000 (2016: US\$4,000,000).

18. GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2017</u>	<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>Gastos de publicidad</u>	<u>Total</u>
Remuneraciones y beneficios sociales	1,205,526	-	1,205,526
Participación a trabajadores	789,474	-	789,474
Promoción y publicidad	-	486,258	486,258
Servicios básicos	202,350	-	202,350
Depreciaciones	1,016,388	-	1,016,388
Amortizaciones	51,843	-	51,843
Impuestos	498,402	-	498,402
Limpieza y mantenimiento	218,641	-	218,641
Honorarios	246,867	-	246,867
Bonificación a ejecutivos	213,593	-	213,593
Otros gastos	528,565	204,130	732,695
	<u>4,971,649</u>	<u>690,388</u>	<u>5,662,037</u>
	<u>Gastos generales y administrativos</u>	<u>Gastos de publicidad</u>	<u>Total</u>
<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	51,843	-	51,843
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	494,308	-	494,308
	<u>5,074,967</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 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****19. OTROS INGRESOS, NETO**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dividendos ganados (1)	835,276	564,000
Comisiones ganadas (2)	33,917	60,649
Otros	<u>49,147</u>	<u>20,154</u>
	<u><u>918,340</u></u>	<u><u>644,803</u></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>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	610,670	882,328
Otros	<u>378,084</u>	<u>90,365</u>
	988,754	972,693
Gastos financieros:		
Gastos bancarios	<u>(18,653)</u>	<u>(1,987)</u>
	<u><u>970,101</u></u>	<u><u>970,706</u></u>

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016, 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:

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****a) Saldos mantenidos con Compañías Relacionadas**

	<u>Relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar relacionadas</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA (1)	Relacionada	9,715,481	9,428,090
Fideicomiso City Mall	Relacionada	1,529,564	1,385,600
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol	Relacionada	-	193,264
		<u>11,245,045</u>	<u>11,006,953</u>
(Menos) Porción corriente (1)		<u>1,750,000</u>	<u>1,300,000</u>
Porción Largo plazo		<u>9,495,045</u>	<u>9,706,953</u>

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

(1) La porción corriente corresponde al interés generado por préstamo mantenido con su relacionada con una tasa de interés anual 3,93% (2016: 8%).

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)****b) Principales transacciones**

Las principales transacciones con compañías relacionadas son:

	<u>Relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Compras y costos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	12,398	10,287
Enermax S.A.	Relacionada	88,832	100,998
Comercial Kywi S.A.	Entidad del grupo	23,841	25,117
Mister Books S.A.	Relacionada	-	30
Bebelandia S.A.	Entidad del grupo	-	3
Televent S.A.	Entidad del grupo	228	221
Circkwitos S.A.	Entidad del grupo	925	-
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	4,519	1,767
		<u>130,743</u>	<u>138,423</u>
<u>Ingresos</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	359,386	365,902
Televent S.A.	Entidad del grupo	78,632	75,490
Equipaggio S.A.	Relacionada	43,136	37,367
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	-	600,240
Fideicomiso City Mall	Relacionada	-	70,000
Circkwitos S.A.	Entidad del grupo	66,176	66,030
Mister Books S.A.	Relacionada	122,395	133,225
Bebelandia S.A.	Entidad del grupo	252,141	267,090
Comohogar S.A.	Entidad del grupo	117,429	117,671
		<u>1,039,295</u>	<u>1,733,015</u>
<u>Otros activos financieros</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	2,184,168	2,048,090
Corporación Favorita S.A.		18,237	-
Fideicomiso City Mall	Relacionada	212,321	385,600
		<u>2,414,726</u>	<u>2,433,690</u>
<u>Dividendos declarados</u>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	<u>1,826,439</u>	<u>2,087,359</u>
<u>Dividendos por cobrar</u>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	<u>444,570</u>	<u>444,570</u>

INVERSIÓN Y DESARROLLO INVEDE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

Remuneraciones del 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>2017</u>	<u>2016</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	360,619	340,345
Beneficios sociales a largo plazo	215,786	187,851

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 2017, se encuentran vigentes contratos de concesión para 165 (2016: 178) 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 2017, la Compañía suscribió nuevos contratos de concesión comercial con 64 concesionarios, a los cuales se les cobró un valor por derecho de concesión por US\$325,222 (2016: US\$156,272).

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.

* * * * *