

Inversión y Desarrollo INVEDE S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2018 e Informe de
los Auditores Independientes*

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable con cambios en resultado del año
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
SPPI	Solo pago de principal e intereses
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a 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 posición financiera de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis - Estados financieros consolidados

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, no se presentan consolidados con sus subsidiarias, en razón de que la Compañía al ser una subsidiaria de Corporación Favorita C.A., los estados financieros de Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. serán incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, los cuales se preparan de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Otro asunto

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores, quienes con fecha 19 de marzo del 2018, emitieron una opinión sin salvedades.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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 dicha información adicional 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 de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 25, 2019
Registro No. 019

David Liger

David Liger
Apoderado Especial
Licencia No. 17-5223

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo		620,213	484,842
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	827,065	360,397
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	18	1,150,000	1,750,000
Inversiones en activos financieros	6	5,216,471	5,962,326
Inventarios		3,993	4,458
Activos por impuestos corrientes		1,160	
Total activos corrientes		<u>7,818,902</u>	<u>8,562,023</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	321,122	479,703
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	18	10,403,044	9,495,045
Inversiones en acciones	8	6,344,936	6,344,936
Maquinaria y equipos		816,979	805,106
Propiedades de inversión	7	32,597,703	33,455,199
Activos intangibles		915,908	967,754
Total activos no corrientes		<u>51,399,692</u>	<u>51,547,743</u>
TOTAL		<u>59,218,594</u>	<u>60,109,766</u>

Ver notas a los estados financieros



Cristian Guerra
Apoderado Especial

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****31/12/18****31/12/17****(en U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**Cuentas por pagar comerciales y otras
cuentas por pagar

20,253 9,934

Pasivos por impuestos corrientes

9 781,054 606,801

Ingresos diferidos

12 449,210 560,151

Obligaciones acumuladas

10 1,029,721 1,018,886

Cuentas por pagar a concesionarios

342,211 169,446

Otros pasivos

455,657 944,234

Total pasivos corrientes

3,078,106 3,309,452**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Ingresos diferidos

12 4,050,730 4,406,912

Cuentas por pagar a concesionarios

507,714 649,025

Obligaciones por beneficios definidos

11 797,493 739,750

Pasivos por impuestos diferidos

9 3,310,699 3,217,049

Total pasivos no corrientes

8,666,636 9,012,736

Total pasivos

11,744,742 12,322,188**PATRIMONIO:**

14

Capital social

17,500,000 17,500,000

Reserva legal

3,710,537 3,409,011

Reserva facultativa

7,927,456 8,713,721

Utilidades retenidas

18,335,859 18,164,846

Total patrimonio

47,473,852 47,787,578

TOTAL

59,218,594 60,109,766

Grace Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
Ingresos por arrendamiento	15	9,049,274	8,247,281
Ingresos financieros		745,518	970,101
Gasto por beneficios a empleados	16	(2,283,052)	(2,206,447)
Gastos por depreciación y amortización		(1,089,327)	(1,068,114)
Impuestos prediales, patentes y otros		(731,528)	(498,392)
Promoción y publicidad		(651,675)	(676,981)
Gastos de mantenimiento		(651,781)	(388,317)
Honorarios		(260,805)	(246,161)
Servicios básicos		(189,819)	(203,073)
Otros gastos		(355,233)	(374,552)
Otros ingresos	17	<u>973,397</u>	<u>918,340</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>4,554,969</u>	<u>4,473,685</u>
Gasto por impuesto a la renta:	9		
Corriente		(1,251,638)	(1,033,697)
Diferido		(84,200)	(424,726)
Años anteriores		<u>(70,907)</u>	<u>-</u>
Total		<u>(1,406,745)</u>	<u>(1,458,423)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>3,148,224</u>	<u>3,015,262</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partida que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>			
Mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total otro resultado integral	11	<u>38,050</u>	<u>17,126</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,186,274</u>	<u>3,032,388</u>

Ver notas a 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 2018**

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital ... (en U.S. dólares) ...	Utilidades retenidas Por la aplicación inicial de NIIF	Distribuíbles	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	17,500,000	3,039,355	8,886,816	263,928	14,944,046	3,621,045	48,255,190
Utilidad del año							
Transferencias		369,656	(173,095)			3,015,262	3,015,262
Dividendos declarados						(196,561)	-
Otro resultado integral del año						(3,500,000)	(3,500,000)
						17,126	17,126
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
Utilidad del año							
Transferencia		301,526				3,148,224	3,148,224
Dividendos declarados			(786,265)			(301,526)	-
Otro resultado integral del año						(2,713,735)	(3,500,000)
						38,050	38,050
Saldos al 31 de diciembre del 2018	17,500,000	3,710,537	7,927,456	263,928	14,944,046	3,127,885	47,473,852

Ver notas a los estados financieros

Cristian Guerra
Apoderado Especial

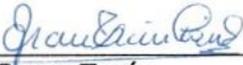
Grace Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	4,554,969	4,473,685
<i>Ajustes por:</i>		
Depreciación de maquinaria y equipos	152,685	141,757
Depreciación de propiedades de inversión	884,800	874,631
Amortización de activos intangibles	51,843	51,843
Obligaciones por beneficios definidos	105,244	112,310
Otros	4,035	
<i>Cambios en activos y pasivos:</i>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(308,087)	291,604
Inventarios	465	1,848
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10,319	(8,474)
Impuestos por pagar	80,434	104,801
Obligaciones acumuladas	10,835	(80,838)
Cuentas por pagar a concesionarios	31,459	30,789
Otros pasivos	(488,576)	882,645
Ingresos diferidos	(467,123)	(256,579)
Efectivo generado por las operaciones	4,623,302	6,620,022
Impuesto a la renta pagado	(1,251,638)	(1,458,423)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,371,664</u>	<u>5,161,599</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(288,181)	(238,092)
Disminución (incremento) en inversión en activos financieros	745,855	(1,801,981)
Adiciones en activos fijos	(164,663)	(218,073)
Adiciones de propiedades de inversión	(27,304)	(89,106)
Bajas de activos fijos	-	171,312
Inversiones en acciones	-	562,133
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión	<u>265,707</u>	<u>(1,613,807)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(3,500,000)</u>	<u>(3,500,000)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFECTIVO:		
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	137,371	47,792
Saldos al comienzo del año	<u>482,842</u>	<u>437,050</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>620,213</u>	<u>484,842</u>
Ver notas a los estados financieros		


Cristian Guerra
Apoderado Especial


Grace Terán
Contadora General

INVERSIÓN Y DESARROLLO - INVEDE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. es una subsidiaria de Corporación Favorita C.A., fue constituida en Quito - Ecuador el 20 de diciembre de 1991 y su actividad principal es ser propietaria y operadora del centro comercial "Mall el Jardín" en la ciudad de Quito, el cual inició sus actividades el 1 de diciembre de 1995 y cuenta con 165 locales comerciales, algunos de los cuales son arrendados 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza los 71 y 72 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

Adicionalmente, la Compañía ha adoptado las modificaciones consecuentes a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelaciones que fueron aplicadas a las revelaciones de 2018 y al período comparativo.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y,

3) Contabilidad general de coberturas.

Un detalle de estos nuevos requerimientos, así como su impacto sobre los estados financieros son descritos más adelante.

La Compañía ha aplicado la NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) es 1 de enero de 2018. Por consiguiente, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 9 a instrumentos que continúan siendo reconocidos al 1 de enero de 2018 y que no ha aplicado los requerimientos a los instrumentos que ya han sido dados de baja al 1 de enero de 2018.

Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable considerando como base el modelo de negocio aplicado por la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de efectivo contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI";
- Todas las demás inversiones en instrumentos de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados "FVR".

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección y/o designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de un instrumento de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión en un instrumento de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no ha designado ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Cuando se da de baja una inversión de deuda medida a FVORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral, se reclasificará del patrimonio al resultado del año como un ajuste de reclasificación.

Cuando una inversión de patrimonio designada a ser medida a FVORI se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado integral es transferido posteriormente a los resultados acumulados.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al costo amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido el siguiente impacto sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

Las inversiones en activos financieros y las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según la NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

No existen otros activos financieros que hayan tenido impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

Al 1 de enero del 2018, la Compañía efectuó ciertas reclasificaciones en el estado de situación financiera y estado de flujos de efectivo con el objetivo de cumplir los requerimientos de clasificación y revelación de la NIIF 9.

Un detalle es como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Al 31/12/17 previamente reportado</u>	<u>Reclasificaciones por NIIF 9</u>	<u>Al 1/1/18</u>
<i>Estado de situación financiera separado:</i>			
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	<u>5,962,326</u>	<u>(5,962,326)</u>	<u>-</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado	<u>-</u>	<u>5,962,326</u>	<u>5,962,326</u>

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere

que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y,
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

El resultado de la evaluación es el siguiente:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - La Compañía aplicó el enfoque simplificado y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

Como resultado del análisis realizado, la Administración de la Compañía considera que no requiere una provisión para cuentas dudosas debido a que no cuenta con historia de cartera vencida. En caso de identificar incumplimiento de las cuentas por cobrar por parte de los arrendatarios, la Administración puede dar por terminada la relación comercial y hacen efectivas las garantías recibidas en efectivo por parte de los arrendatarios, razón por la cual, no se determinan riesgos de pérdida crediticia esperada para estas cuentas por cobrar.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas ascienden a US\$464,378; las cuales corresponde a dividendos por cobrar y se recuperan conforme la disponibilidad de flujos de sus subsidiarias. Adicionalmente, se incluyen créditos otorgados a compañías relacionadas sobre los cuales se establecen plazos de vencimientos y generan tasas de intereses. Estos activos financieros son evaluados como riesgos de crédito bajo a la fecha de reporte, debido a que no existe historia de cuentas vencidas y/o deterioradas.

Inversiones en activos financieros - Corresponden a inversiones en certificados de depósito en instituciones financieras, las cuales son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte, debido a principalmente se mantienen en instituciones financieras locales de reconocido prestigio.

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se presente en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de esos efectos cree o incremente la asimetría contable en el resultado del año. Los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero que sea atribuible al riesgo de crédito de ese pasivo, no serán reclasificados posteriormente al resultado del año, sino que son transferidos directamente a resultados acumulados cuando el pasivo financiero es dado de baja. Previamente, bajo NIC 39, el importe total de los cambios en el valor razonable de los pasivos financieros medidos a FVR se presentaba en resultados del año.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como a FVR bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como a FVR en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

Impacto de la aplicación de la NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos. Una orientación más prescriptiva se ha añadido en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Los detalles de los nuevos requerimientos, así como su impacto en los estados financieros de la Compañía se describen a continuación.

La NIIF 15 utiliza los términos "activo de contrato" y "pasivo de contrato" para describir lo que más comúnmente se conoce como "Ingresos devengados" e "ingresos diferidos"; sin embargo, la Norma no prohíbe que una entidad utilice descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la Nota 3 a continuación. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido un impacto significativo en la posición financiera y/o el desempeño financiero de la Compañía, en razón de que las políticas actuales son consistentes con la NIIF 15.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

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

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a la NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y,
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía se encuentra llevando a cabo un proyecto de implementación de dicha norma.

Impacto en la contabilidad del arrendatario

Arrendamientos operativos

La NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultados integral; y,
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando la aplicación de la NIIF 16 y anticipa que la aplicación de esta Norma podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Arrendamientos financieros

Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene equipos en arrendamiento financiero.

Impacto en la contabilidad del arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). La NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después del cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la remediación establecida en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía no esperan que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía; sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas con operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

3.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos bancarios y al efectivo mantenido en un fondo de inversión y que pueden ser convertidos en efectivo a solicitud de la Compañía en un plazo

máximo de 96 horas. Al 31 de diciembre del 2018, el valor mantenido en dicho fondo de inversión es de US\$357 mil.

3.5 Inventarios - Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo es asignado mediante el método del costo promedio ponderado.

3.6 Maquinaria y equipos

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de maquinaria y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, la maquinaria y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

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

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

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

Retiro o venta de maquinaria y equipos - Una partida de maquinaria y equipos se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de maquinaria y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.7 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.8 Activos intangibles

Activos intangibles adquiridos de forma separada - Los activos intangibles de vida útil definida son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Baja de activos intangibles - Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

Método de amortización y vidas útiles - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos, pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía sea igual a cero.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene registrado como activos intangibles, derechos de concesión sobre locales comerciales en el Centro Comercial Mall del Sol en la ciudad de Guayaquil, los cuales, a su vez, son subconcesionados a terceros. Los derechos de concesión se amortizan en un plazo de hasta 40 años.

3.9 Inversiones en asociadas - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta. La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo, y los dividendos procedentes de las mismas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.10 Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía. Inversión y Desarrollo INVEDE S.A. no controla a sus subsidiarias, sin

embargo, tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias.

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.11 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

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

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponderables o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponderables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se

reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.13 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.14 Beneficios a empleados

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

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

Las ganancias y pérdidas actuariales y otras remediciones de los activos del plan (en caso de existir) se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Las remediciones incluidas en el otro resultado integral no son reclasificadas posteriormente. Los costos de servicios pasados son reconocidos en los resultados del ejercicio cuando la modificación o reducción del plan ocurre, o cuando la Compañía reconoce los costos de reestructuración relacionados o los beneficios de terminación, lo que ocurra primero.

Otros beneficios de corto plazo - Se reconoce un pasivo por los beneficios acumulados a favor de los empleados con respecto a los sueldos, salarios, beneficios sociales, vacaciones anuales, etc., en el período en el que el empleado proporciona el servicio relacionado por el valor de los beneficios que se espera recibir a cambio de ese servicio. Los pasivos relacionados con beneficios a empleados a corto plazo se miden al valor que se espera pagar a cambio del servicio, conforme la forma de cálculo de cada beneficio.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Bonos a los ejecutivos - La Compañía reconoce un pasivo para bonos a sus principales ejecutivos. La utilidad tomada como base para el cálculo de los bonos es la utilidad líquida o contable.

3.15 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendadora - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Derechos sobre locales arrendados - Los valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento, excepto en aquellas situaciones en las que, por determinadas razones legales, los derechos no pierdan valor, en cuyo caso se consideran activo intangible de una vida útil indefinida y, por lo tanto, están sujetos a pruebas de deterioro de valor.

3.16 Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce principalmente los ingresos de las siguientes fuentes principales:

- Arrendamiento de locales en el Centro Comercial Mall el Jardín;
- Ingresos por intereses y dividendos; y,

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los importes cobrados en nombre de terceros.

Ingresos por arrendamiento - La Compañía reconoce los ingresos cuando el servicio de arrendamiento ha sido prestado, el cual incluye los siguientes conceptos:

Valores mínimos mensuales - Corresponde a la cuota mensual pagada por los arrendatarios de los locales comerciales.

Valores porcentuales de ventas - Corresponde a la cuota mensual pagada por los arrendatarios de los locales comerciales en función de un porcentaje de sus ventas realizadas.

Derechos iniciales de concesión - Los derechos iniciales de concesión corresponden a pagos únicos realizados por los arrendatarios en los contratos de concesión o a la renovación de uno existente, los cuales son registrados como ingresos diferidos al

momento de su recepción y se reconocen en resultados durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Ingresos cobrados por mantenimiento y publicidad - Corresponde al servicio de mantenimiento y publicidad que la Compañía efectúa con el objetivo de mantener los locales comerciales y realizar las actividades relacionadas para atraer clientes al centro comercial en favor de los arrendatarios de la Compañía. Estos ingresos son determinados en base a los costos incurridos y espacio utilizado por los arrendatarios.

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

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

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

3.18 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.20 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de

activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección/designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

La Compañía mantiene solamente activos financieros medidos al costo amortizado.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y

otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen los intereses generados por las inversiones en activos financieros.

Deterioro de activos financieros

La Compañía no reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda y cuentas por cobrar comerciales en razón del análisis efectuado, sobre el cual históricamente no se identifica probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida dado ese incumplimiento relevante que permita determinar la necesidad de registrar un deterioro de activos financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de las cuentas por cobrar han aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en la fecha de su reconocimiento inicial, de lo cual la Compañía ha identificado que el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, ya que las extinciones individuales de las cuentas por cobrar registradas ocurren en un período máximo de 12 meses en condiciones normales.

En relación a las inversiones en activos financieros, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento

inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo

financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.21 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los importes reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el

proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los importes reconocidos en los estados financieros.

Juicios aplicados en la determinación del cumplimiento de las obligaciones de desempeño

La Compañía reconoce los ingresos cuando el servicio de arrendamiento ha sido prestado. La Administración consideró los criterios detallados para el reconocimiento de los ingresos establecidos en la NIIF 15 y, en particular, si la Compañía había transferido el control del servicio al cliente. La Administración está satisfecha que el control se ha transferido y que el reconocimiento de los ingresos en el año en curso es apropiado.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la nota 2). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito - Como se explica en la Nota 2, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada. La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía - Las obligaciones por prestaciones de beneficios definidos de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de

rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen. Esta presunción es considerada una fuente de incertidumbre en la estimación debido a que pequeños cambios podrían significar un efecto importante en los estados financieros.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Derechos de concesión	610,335	802,192
Pagos mensuales y porcentuales de concesión	99,796	23,272
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo a proveedores	423,773	11,888
Otros	<u>14,283</u>	<u>2,748</u>
Total	<u>1,148,187</u>	<u>840,100</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	827,065	360,397
No corriente	<u>321,122</u>	<u>479,703</u>
Total	<u>1,148,187</u>	<u>840,100</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cartera de la Compañía no mantiene cuentas por cobrar vencidas; en tal virtud, la Compañía no ha constituido una provisión para cuentas de dudosa recuperación.

La Compañía mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos. Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman en base a un análisis individual de cada cliente determinando la probabilidad de incumplimiento en función a pérdidas de crédito históricas de cada uno de los clientes; sin embargo, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene un historial de cartera vencida a esas fechas.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

6. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a inversiones en certificados de depósito en bancos locales con vencimientos hasta diciembre del 2019 (hasta agosto del 2019 para el 2017) y una tasa de intereses promedio del 6.79% (6.01 % para el año 2018). Un detalle de los certificados de depósito es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Banco de la Producción S.A. Produbanco	514,544	1,115,557
Banco General Rumiñahui S.A.	1,010,918	
Banco Guayaquil S.A.	2,369,797	1,776,352
Banco Internacional S.A.	813,650	3,070,417
Banco Bolivariano S.A.	<u>507,562</u>	<u>-</u>
Total	<u>5,216,471</u>	<u>5,962,326</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Edificio	22,797,203	23,654,699
Terreno	<u>9,800,500</u>	<u>9,800,500</u>
Total	<u>32,597,703</u>	<u>33,455,199</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldo inicial	33,455,199	34,240,724
Adiciones	27,304	89,106
Depreciación del año	<u>(884,800)</u>	<u>(874,631)</u>
Saldo final	<u>32,597,703</u>	<u>33,455,199</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, ninguna de las propiedades de inversión se mantiene en garantía y no se ha evidenciado ningún factor que genere indicios de deterioro en las mismas.

La determinación del valor razonable de terrenos y edificaciones al 31 de diciembre del 2018, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos y en los costos de construcción actuales por metros cuadrados.

Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$43.6 millones (US\$43.3 millones para el 2017), importe determinado bajo los lineamientos anteriormente indicados.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>Compañía</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto para los años <u>2018 y 2017</u> (en porcentaje)	Saldo contable	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
		(en U.S. dólares)	
Fideicomiso City Mall	48%	3,035,381	3,035,381
Inmobiliaria del Sol S.A. - Mobilsol	12%	2,495,827	2,495,827
Village Plaza S.A. VIPLAZA	80%	800,000	800,000
Otros (menor al 1%)		<u>13,728</u>	<u>13,728</u>
Total		<u>6,344,936</u>	<u>6,344,936</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía recibió dividendos por US\$944 mil y US\$835 mil por parte de sus compañías subsidiarias y asociadas (Nota 17).

Los estados financieros de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se presentan consolidados con sus subsidiarias en razón de que la Compañía, al ser subsidiarias de Corporación Favorita C.A. están incorporadas en los estados financieros consolidados de su controladora, los cuales se preparan de acuerdo a NIIF.

9. IMPUESTOS

Pasivos por impuestos del año corriente

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Impuesto a la renta por pagar	708,680	543,954
Impuesto al Valor Agregado IVA y retenciones de IVA	64,739	55,187
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>7,635</u>	<u>7,660</u>
Total	<u>781,054</u>	<u>606,801</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,554,969	4,473,685
Gastos no deducibles	1,251,961	1,108,010
Ingresos exentos	<u>(1,336,795)</u>	<u>(1,106,546)</u>
Utilidad gravable	<u>4,470,135</u>	<u>4,475,149</u>
Impuesto a la renta causado y cargado a resultados (1)	<u>1,251,638</u>	<u>1,033,697</u>
Impuesto a la renta de años anteriores (2)	<u>70,907</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (3)	<u>379,977</u>	<u>379,537</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización. Al 31 de diciembre del 2018, la tarifa de impuesto a la renta fue del 28%.

(2) Durante el año 2018, la Compañía se acogió a la Ley de Fomento Productivo, emitida en el suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, en este se establece la remisión del 100% de intereses, multas y recargos por pagos pendientes a la Administración Tributaria. Por la mencionada remisión, la Compañía pagó US\$71 mil, por concepto de impuesto a la renta.

(3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Movimientos de la provisión para impuesto a la renta:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	543,954	561,204
Provisión del año	1,251,638	1,033,697
Pagos efectuados	<u>(1,086,912)</u>	<u>(1,050,947)</u>
Saldos al fin del año	<u>708,680</u>	<u>543,954</u>

Pagos efectuados - Corresponde al anticipo de impuesto a la renta pagado y retenciones en la fuente.

Saldos del impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Saldos al fin del año
Año 2018				
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Jubilación patronal y desahucio		31,342	(9,450)	21,892
Ingresos diferidos	1,030,548	35,177		1,065,725
Propiedades de inversión	<u>(4,247,597)</u>	<u>(150,719)</u>	-	<u>(4,398,316)</u>
Total	<u>(3,217,049)</u>	<u>(84,200)</u>	<u>(9,450)</u>	<u>(3,310,699)</u>

Año 2017

<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Ingresos diferidos	911,103	119,445		1,030,548
Propiedades de inversión	<u>(3,703,426)</u>	<u>(544,171)</u>	-	<u>(4,247,597)</u>
Total	<u>(2,792,323)</u>	<u>(424,726)</u>	-	<u>(3,217,049)</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>4,554,965</u>	<u>4,473,685</u>
Gasto de impuesto a la renta	1,336,472	1,032,233
Gastos no deducibles	1,251,961	1,108,010
Ingresos exentos	<u>(1,336,795)</u>	<u>(1,106,546)</u>
Impuesto a la renta corriente	1,251,638	1,033,697
Impuesto a la renta diferido	<u>84,200</u>	<u>424,726</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,335,838</u>	<u>1,458,423</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>29.33%</u>	<u>34.26%</u>

Aspectos tributarios:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el importe efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados

desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales:

Impuesto a la renta

Ingresos:

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Gastos Deducibles - Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando en la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones - Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la

enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta - Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado:

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante los años 2018 y 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Participación a trabajadores	758,218	750,274
Bonificación a ejecutivos	200,121	213,593
Beneficios sociales	<u>71,382</u>	<u>55,019</u>
Total	<u>1,029,721</u>	<u>1,018,886</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	750,274	829,944
Provisión del año	803,818	789,474
Pagos efectuados	<u>(795,874)</u>	<u>(869,144)</u>
Saldos al fin del año	<u>758,218</u>	<u>750,274</u>

Bonificaciones a ejecutivos- Los ejecutivos reciben una bonificación calculada sobre la utilidad tomada como base para el cálculo de la participación a trabajadores.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Jubilación patronal	670,430	595,475
Bonificación por desahucio	<u>127,063</u>	<u>144,275</u>
Total	<u>797,493</u>	<u>739,750</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. De acuerdo con disposiciones legales la pensión de jubilación se determina siguiendo las normas fijadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para la jubilación de sus afiliados, respecto de los coeficientes, tiempo de servicios y edad. Se considera como haber individual de jubilación el formado por las siguientes partidas:

- Fondo de reserva a que tenga derecho el trabajador
- (+) 5% del promedio de la remuneración anual percibida en los últimos 5 años, multiplicado por los años de servicio.

Al valor obtenido, la Compañía tiene derecho a que se le rebaje la suma total que hubiere depositado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en concepto de aporte del empleador o por fondo de reserva del mismo. En todo caso se tomarán en cuenta para la rebaja del haber individual de jubilación, los valores que por fondos de reserva hubiese legalmente depositado el empleador o entregado al trabajador.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	595,475	522,286
Costo de los servicios	70,552	76,133
Costo por intereses	22,967	21,693
Pérdidas (ganancias) actuariales	(1,948)	9,615
Ganancias sobre reducciones	<u>(16,616)</u>	<u>(34,252)</u>
Saldos al fin del año	<u>670,430</u>	<u>595,475</u>

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

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

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	144,275	122,239
Costo de los servicios	12,882	17,565
Costo por intereses	5,538	5,062
Pérdidas (ganancias) actuariales	(28,936)	7,511
Beneficios pagados	<u>(6,696)</u>	<u>(8,142)</u>
Saldos al fin del año	<u>127,063</u>	<u>144,235</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

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

Si la tasa de descuento varía en 0.5% (mayor o menor), las obligaciones por beneficios definidos, disminuiría en US\$22 mil (aumentarían en US\$21 mil).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, las obligaciones por beneficios definidos se incrementarían en US\$23 mil (disminuiría por US\$22 mil).

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

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

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

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	(en porcentaje)	
Tasa(s) de descuento	4.43	4.02
Tasa(s) esperada de incremento salarial	3.50	2.50
Tasa (s) de rotación	7.93	8.92

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo de los servicios	83,434	93,698
Costo por intereses	<u>28,505</u>	<u>26,755</u>
Total reconocido en resultados	<u>111,939</u>	<u>120,453</u>
Nuevas mediciones:		
Pérdidas (ganancias) actuariales	(30,884)	17,126
Ganancias sobre reducciones	(16,616)	(34,252)
Impuesto diferido	<u>9,450</u>	<u>-</u>
Total reconocido en otro resultado integral	<u>(38,050)</u>	<u>(17,126)</u>

12. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2018, 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>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	449,210	560,151
No corriente	<u>4,050,730</u>	<u>4,406,912</u>
Total	<u>4,499,940</u>	<u>4,967,063</u>

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

<u>Años</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		286,888
2020	252,872	235,604
2021 en adelante	<u>3,797,858</u>	<u>3,884,420</u>
Total	<u>4,050,730</u>	<u>4,406,912</u>

Corresponde principalmente a los arriendos cobrados por anticipado a Corporación Favorita C.A. por US\$1,438,122 (US\$1,493,791 para el año 2017) y Comohogar C.A. por US\$2,225,528 (US\$2,312,190 para el año 2017) que se amortizan a 50 años plazo.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características;
- Los valores en libros de los instrumentos financieros.

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos	620,213	484,842
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, neto de anticipos (Nota 5)	724,414	828,212
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11,553,044	11,245,045
Inversiones en activos financieros (Nota 6)	<u>5,216,471</u>	<u>5,962,326</u>
Total	<u>18,114,142</u>	<u>18,520,425</u>

Pasivos financieros medidos al costo amortizado:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas
por pagar, neto de anticipos y total 20,253 9,934

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

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Las mediciones de valor razonable de nivel 1 son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para idénticos activos o pasivos;
 - Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Las mediciones de valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valoración que incluyen entradas para el activo o pasivos que no se basa en datos observables del mercado (entradas no observables).

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

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

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las políticas de administración de crédito son aplicadas principalmente por el área de Tesorería. El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras y la exposición al mismo, proviene principalmente por la venta de bienes o servicios. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con cada cliente.

Respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y bancos y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "AAA-".

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables.

Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para

la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La principal fuente de liquidez de la Compañía es el flujo de caja proveniente de sus actividades comerciales ordinarias. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses con revisiones periódicas y actualizaciones presupuestarias mensuales.

Los excedentes de efectivo mantenidos por la Compañía y saldos por encima del nivel requerido para la administración del capital de trabajo se colocan en inversiones temporales de renta fija en el sistema financiero local.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Los sistemas de información gerencial generan suficiente información para los diferentes órganos de dirección, a través del cual se revisa en forma constante la estructura de capital de la Compañía. Como parte de esta revisión se analiza el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene deuda, razón por lo cual, no se informa un índice de endeudamiento.

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de Inversión y Desarrollo - INVEDE S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es de US\$17.5 millones, dividido en 17.5 millones de acciones ordinarias con un valor nominal US\$1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y derecho a los dividendos.

Reservas

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta de Accionistas.

Utilidades retenidas - Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por

primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Corporación.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Dividendos - En marzo 26 del 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la distribución de dividendos correspondientes a las utilidades del ejercicio económico 2017 por US\$3.5 millones.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

15. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Valores mensuales de concesión	5,793,381	5,049,036
Alícuotas por mantenimiento	1,374,568	1,370,730
Auspicios publicitarios	786,211	660,525
Derechos de concesión	562,312	693,219
Valores porcentuales de concesión	<u>532,802</u>	<u>473,771</u>
Total	<u>9,049,274</u>	<u>8,247,281</u>

16. GASTO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	
	31/12/18	31/12/17
Sueldos y salarios	874,114	818,117
Participación trabajadores	803,818	789,474
Aporte al IESS	107,208	100,743
Beneficios sociales	185,852	164,067
Beneficios definidos	111,939	120,453
Bonificación a ejecutivos	<u>200,121</u>	<u>213,593</u>
Total	<u>2,283,052</u>	<u>2,206,447</u>

17. OTROS INGRESOS

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Dividendos	944,455	835,276
Otros	<u>28,942</u>	<u>83,064</u>
Total	<u>973,397</u>	<u>918,340</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPANIAS Y PARTES RELACIONADAS

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Préstamos a compañías relacionadas</i>		
Village Plaza	9,559,092	9,270,911
City Mall	<u>1,529,564</u>	<u>1,529,564</u>
Subtotal	11,088,656	10,800,475
Dividendos por cobrar	<u>464,388</u>	<u>444,570</u>
Total	<u>11,553,044</u>	<u>11,245,045</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,150,000	1,750,000
No corriente	<u>10,403,044</u>	<u>9,495,045</u>
Total	<u>11,553,044</u>	<u>11,245,045</u>

Préstamos a relacionadas - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a créditos otorgados a sus compañías relacionadas con vencimientos hasta enero del 2021 (hasta diciembre del 2026 para el año 2017) y una tasa de interés que fluctúa entre el 3.93% y el 7%, para los dos años.

Transacciones comerciales

		Año terminado	
	<u>Relación</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Compras y costos</u>			
Cirkwitos S.A.	Relacionada	291	925
Comercial KYWI S.A.	Relacionada	24,430	23,841
COMOHOGAR S.A.	Relacionada	9,271	4,519
Corporación Favorita S.A.	Accionista	11,880	12,398
Enermax S.A.	Relacionada	86,460	88,832
Televisión y Ventas Televent S.A.	Relacionada	<u>-</u>	<u>228</u>
Total		<u>132,332</u>	<u>130,743</u>

	Relación	Año terminado	
		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Ingresos</u></i>			
Bebelandia S.A.	Relacionada	264,172	252,141
Cirkwitos S.A.	Relacionada	72,589	66,176
Comohogar S.A.	Relacionada	115,785	117,429
Corporación Favorita C.A.	Accionista	371,907	359,386
ENERMAX S.A.	Relacionada	-	-
Equipaggio Cía. Ltda.	Relacionada	39,328	43,136
Misterbooks S.A.	Relacionada	143,645	122,395
Televisión y Ventas Televent S.A.	Relacionada	<u>93,564</u>	<u>78,632</u>
Total		<u>1,100,990</u>	<u>1,039,295</u>
<i><u>Otros activos financieros</u></i>			
Village Plaza S.A. VIPLASA	Relacionada	2,623,662	2,184,168
Corporación Favorita C.A.	Accionista	-	18,237
City Mall	Relacionada	<u>132,881</u>	<u>212,321</u>
Total		<u>2,756,543</u>	<u>2,414,726</u>
<i><u>Dividendos declarados</u></i>			
Corporación Favorita C.A.	Accionista	<u>1,826,439</u>	<u>1,826,439</u>

Remuneraciones del personal clave de la gerencia

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Beneficios a corto plazo	469,512	363,372
Beneficios definidos de largo plazo	<u>303,657</u>	<u>215,786</u>
Total	<u>773,169</u>	<u>579,158</u>

19. COMPROMISOS

Contrato de concesión comercial - A partir de diciembre del 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 a 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 2018, se encuentran vigentes contratos de concesión para 165 locales comerciales, a plazos de 1 a 50 años, de acuerdo con los términos de los contratos suscritos, el derecho de concesión se cobrar del segundo al quinto año.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (marzo 25 del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 25 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.
