



# **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

## **CONTENIDO**

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Guayaquil, 25 de abril del 2018

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Administradora del Pacífico S.A, (“la Compañía”) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Administradora del Pacífico S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamentos de la opinión**

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

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

### **Independencia**

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



Administradora del Pacífico S.A. Adepasa  
Guayaquil, 25 de abril del 2018

### **Párrafo de énfasis**

Informamos que como se indica en la Nota 16 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantiene saldos por cobrar y pagar a corto plazo con compañías relacionadas por aproximadamente US\$43,715,000 y US\$44,306,000, respectivamente. Adicionalmente, durante el 2017 efectuó transacciones con dichas compañías que representan ingresos y costos para la Compañía por los montos que se exponen en la mencionada Nota.

Nuestra opinión de auditoría no ha sido calificada por este asunto.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información que comprende el Informe Anual del Vicepresidente Ejecutivo obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

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

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

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

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

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



Administradora del Pacífico S.A. Adepassa  
Guayaquil, 25 de abril del 2018

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 como parte de nuestra auditoría:

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



Administradora del Pacífico S.A. Adepasa  
Guayaquil, 25 de abril del 2018

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

*Priscilla Teniente Cooper*

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

*Sandra Vargas L.*

Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

<b>ACTIVOS</b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,293,283	3,464,003
Cuentas por cobrar a clientes	8	790,665	941,558
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	43,714,627	11,012,712
Otras cuentas por cobrar		36,700	41,512
Impuestos por recuperar	9	13,575,060	8,115,283
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>60,410,335</b>	<b>23,575,068</b>
<b>Total activos</b>		<b>60,410,335</b>	<b>23,575,068</b>

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

  
\_\_\_\_\_  
Gad Czarninski  
Vicepresidente Ejecutivo


  
\_\_\_\_\_  
CPA. Keyco Burgos  
Contadora

# ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2017	2016
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a proveedores	10	75,062	78,106
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	44,305,990	7,811,200
Anticipos recibidos de clientes	11	445,587	484,173
Depósitos recibidos en garantía	12	7,960,030	7,673,386
Otras cuentas por pagar		448,080	42,792
Otros impuestos y retenciones por pagar	13	321,576	359,455
Beneficios sociales	14	498,131	387,224
Ingresos diferidos	15	1,133,791	1,139,380
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>55,188,247</b>	<b>17,975,716</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios sociales	14	707,234	704,200
Ingresos diferidos	15	3,290,733	4,424,524
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3,997,967</b>	<b>5,128,724</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>59,186,214</b>	<b>23,104,440</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	17	13,500	13,500
Reservas		517,776	517,776
Resultados acumulados		692,845	(60,648)
<b>Total patrimonio</b>		<b>1,224,121</b>	<b>470,628</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>60,410,335</b>	<b>23,575,068</b>

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

  
Gad Czarninski  
Vicepresidente Ejecutivo

  
CPA Keyco Burgos  
Contadora

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA****ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arriendos		67,613,304	67,238,273
Ingresos por recuperación de gastos		<u>13,757,507</u>	<u>13,376,678</u>
		81,370,811	80,614,951
Gastos de operación y administrativos	6	(80,271,676)	(80,235,347)
Otros Ingresos, neto	6	<u>(37,156)</u>	<u>347,225</u>
Utilidad operacional		1,061,979	726,829
Gastos financieros		<u>(1,956)</u>	<u>(2,497)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,060,023	724,332
Impuesto a la renta	13	<u>(326,052)</u>	<u>(528,423)</u>
Utilidad neta del año		733,971	195,909
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias (Pérdidas) actuariales	14	<u>215,431</u>	<u>(164,895)</u>
Resultado integral del año		<u><u>949,402</u></u>	<u><u>31,014</u></u>

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

  
Gad Czarninski  
Vicepresidente Ejecutivo

  
CPA Keyco Burgos  
Contadora

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

	Capital social	Reservas		Acumulados	Total
		Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2016	13,500	6,750	499,839	(80,475)	439,614
Resolución de la Junta General de Accionistas de febrero del 2016					
Apropiación de reservas	-	-	11,187	(11,187)	-
Utilidad neta del 2016	-	-	-	195,909	195,909
Otro resultado integrales (Nota 17)	-	-	-	(164,895)	(164,895)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	13,500	6,750	511,026	(60,648)	470,628
Resolución de la Junta General de Accionistas de abril del 2017					
Distribución de dividendos	-	-	-	(195,909)	(195,909)
Utilidad neta del 2017	-	-	-	733,971	733,971
Otro resultado integrales (Nota 17)	-	-	-	215,431	215,431
Saldos al 31 de diciembre del 2017	13,500	6,750	511,026	692,845	1,224,121

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

  
Gad Czarninski  
Vicepresidente Ejecutivo


  
CPA Keyco Burgos  
Contadora

# ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

	Nota	2017	2016
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,060,023	724,332
Mas - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Provisión para cuentas incobrables	8	8,957	8,809
Participación de los trabajadores en las utilidades	14	187,063	127,823
Provisión para jubilación y desahucio	14	136,908	98,147
Beneficios sociales	14	848,663	773,509
		2,241,614	1,732,620
Impuesto a la renta pagado	13	(326,052)	(528,423)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar a clientes		141,936	871,208
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(32,569,580)	8,511,991
Impuestos por recuperar		(5,459,777)	2,845,098
Otras cuentas por cobrar		4,812	(11,560)
Cuentas por pagar a proveedores		(3,044)	(584,481)
Anticipo recibidos de clientes		(38,586)	(568,989)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		36,494,790	(14,789,289)
Otras cuentas por pagar		405,288	560
Depósitos recibidos en garantía		286,644	361,653
Otros impuestos y retenciones por pagar		(37,879)	(4,072)
Ingresos diferidos		(1,139,380)	5,563,904
Beneficios sociales pagados	14	(847,774)	(756,964)
Pago de participación laboral	14	(127,823)	(81,016)
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación		(974,811)	2,562,240
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pago de dividendos y efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		(195,909)	-
(Disminución) aumento neto de efectivo		(1,170,720)	2,562,240
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		3,464,003	901,763
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	7	2,293,283	3,464,003

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

  
Gad Czarninski  
Vicepresidente Ejecutivo

  
CPA. Keyco Burgo s  
Contadora

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **Constitución y operaciones -**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 12 de julio del 2012 bajo la denominación de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del 2012.

Las operaciones de la Compañía incluyen las actividades de administración, arrendamiento o concesión de los locales dentro de centros comerciales, propiedad de compañías relacionadas; a cambio de una retribución, para lo cual la Compañía ha firmado contratos de mandato civil con las compañías relacionadas Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., quienes encargan a la Compañía la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales propiedad de esas compañías inmobiliarias. Para la ejecución de dichos contratos, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa mensualmente entrega a las compañías anteriormente mencionadas el 75% del valor total recaudado por el pago de los arriendos/concesiones de los distintos locales de los centros comerciales. Ver contratos en la Nota 18.

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del mismo. En consecuencia, la actividad actual de la Compañía y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A., así como con Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., compañías miembros del mencionado Grupo Económico. Ver Notas 16 y 18.

##### **Situación económica del país -**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

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

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha del 20 de abril del 2018 del Vicepresidente Ejecutivo de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros -**

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

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo.

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

#### **2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables**

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía partir de las fechas indicadas a continuación:

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

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15, 9 y 16; la Administración informa que, basada en una evaluación general de los mismos, no habría impactos netos significativos al aplicar estas normas debido a:

- **NIIF 15:** De acuerdo a lo establecido en esta Norma, la Administración ha definido que actúa como agente pues sus ingresos corresponden al servicio de mandato según contratos suscritos, con las propietarias de los inmuebles, para la administración, operación y mantenimiento de sus centros comerciales; por lo cual en el 2018 evaluará registrar como ingreso únicamente el valor de tal servicio de mandato; con lo que no se afectarían los ingresos netos de la Compañía. En la actualidad la Administración continúa analizando con sus asesores los posibles efectos de la adopción de esta NIIF.
- **NIIF 9 -** Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes provenientes del giro del negocio, que se liquidan hasta en 60 días y que históricamente han presentado un bajo monto de deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras. En relación a las cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas por financiamiento se registran al costo que es equivalente a su valor razonable pues son exigibles en el corto plazo, por lo tanto no se esperan diferencias relevantes al momento de aplicación de la norma; sin embargo, al momento de la adopción de la misma la Administración analizará nuevamente las condiciones y plazos de cobro de estas cuentas.
- **NIIF 16:** La Compañía al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de la NIIF 16 que entrará en vigencia en enero del 2019.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros -**

##### **2.4.1 Clasificación**

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

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

- (a) Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- (b) Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y depósitos recibidos en garantía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

---

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento -

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

##### Medición inicial -

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

##### Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de los arriendos o concesiones de los locales dentro de los centros comerciales.  
  
Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 45 días.
  - (ii) Cuentas por cobrar (comerciales) a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a la facturación de los arriendos de espacios físicos utilizados por estas compañías en los bienes inmuebles administrados por la Compañía. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días.
  - (iii) Cuentas por cobrar (financiamiento) a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a financiamiento para capital de trabajo entregado a sus compañías relacionadas y pendientes de cobro. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 75% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Motke S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., según lo estipulado en los distintos contratos de mandato mantenidos entre ellas. Adicionalmente mantiene deuda con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta compañía para capital de trabajo. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado pues no devengan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
- (iii) Depósitos recibidos en garantía: Corresponde a los valores recibidos en efectivo de los concesionarios de los locales en centros comerciales como garantía de cumplimiento de los contratos de arriendo firmados con cada uno de ellos, que se mantienen hasta la fecha de vencimiento de dichos contratos, generalmente con plazos de un año, salvo renovación expresa de las partes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el momento en que el concesionario solicite su devolución al vencimiento del contrato.

#### **2.4.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016 se ha registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan en el estado de situación financiera como menor valor de las cuentas por cobrar a clientes.

#### **2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros**

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

#### **2.5 Impuesto a la renta corriente**

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

Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales con una participación accionaria mayor del 50% deberán utilizar una tasa de impuesto del 25%

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el constituyente. También establece el pago del “anticipo mínimo del impuesto a la renta” cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables.

#### **Impuesto a la renta diferido**

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se reportan diferencias temporales sobre las cuales registrar impuestos diferidos.

## **2.6 Provisiones**

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

---

#### 2.7 Beneficios sociales

**Corrientes:** Corresponden principalmente a:

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

**No corrientes (Jubilación patronal y desahucio):** La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 4,02% (2016: 4.14%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales y los efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

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

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **2.8 Distribución de dividendos -**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

#### **2.9 Reservas**

##### Legal

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

##### Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

#### **2.10 Reconocimiento de ingresos y costos**

##### **Ingresos por recaudación de concesionarios**

Corresponde al valor total facturado a los arrendatarios/concesionarios por el alquiler de los distintos locales comerciales administrados, neto de impuesto a las ventas. Se reconocen en el período contable en el que se presta el servicio.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad. Es importante indicar que el riesgo de recuperación de la cartera facturada a clientes es de Adepasa.

##### **Recuperación de gastos**

Se reconocen como ingresos las alícuotas de mantenimiento que se facturan mensualmente a los arrendatarios / concesionarios para recuperar gastos de mantenimiento y seguridad.

##### **Costos y gastos**

Se registran con base en el método de causación. Se registran en el rubro de Gastos de operación y administrativos, e incluye principalmente los valores cancelados a las compañías relacionadas propietarias de los centros comerciales según contratos de mandato civil indicados en la Nota 18; y que corresponden

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

al 75% de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales administrados por la Compañía. Los conceptos de costos y gastos se detallan en la Nota 6.

#### **2.11 Ingresos diferidos**

Corresponde a los derechos de concesión de áreas comerciales dentro de ciertos centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A, otorgados a clientes, los cuáles se amortizan bajo el método de línea recta, considerando el plazo de los contratos. Los valores a reconocer en el Estado de resultados integrales durante los próximos 12 meses se reconocen en el pasivo corriente y el saldo remanente en el pasivo no corriente.

#### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

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

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Vicepresidencia de la Compañía, en base a la política de la Compañía y realizan una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos en base a eventos conocidos a la fecha de cierre de los estados financieros. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. El plazo de pago de un local arrendado es hasta 45 días.
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio. Para lo cual se utiliza el método de crédito unitario proyectado y los mismos son realizados por profesionales independientes.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: como son los riesgos de mercado (riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Vicepresidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Vicepresidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevén los contratos de mandato descritos en la Nota 18.

##### **a) Riesgos de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en las evaluaciones realizadas por las compañías inmobiliarias miembros del Grupo Económico El Rosado; que basan sus análisis en las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en los centros comerciales y del segmento de “retail”.

Adicionalmente la Compañía, en trabajo conjunto con la Corporación El Rosado S.A., que ocupa las principales anclas de los centros comerciales, hace un monitoreo constante de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de los clientes, así como la posición de liderazgo de los centros comerciales.

##### **Riesgo de tasa de interés**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda.

##### **b) Riesgo de crédito:**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Respecto de las cuentas por cobrar comerciales, estas son gestionadas por la Compañía, la cual ha establecido políticas de control de riesgo crediticio para asegurar que los clientes tienen una adecuada historia de crédito, siendo el nivel de riesgo de crédito monitoreado de forma continua.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Las cuentas corrientes son mantenidas en bancos con calificación como se detalla a continuación:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Banco Internacional S.A	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre del 2017.

#### c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a los arrendatarios y concesionarios de los centros comerciales. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con sus obligaciones con proveedores y en el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con el apoyo del Grupo Económico El Rosado.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	<u>Menos de 1 año</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar a proveedores	75,062	78,106
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	44,305,990	7,811,200
Depósitos recibidos en garantía	7,960,030	7,673,386

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

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

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	2017	2016
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	44,305,990	7,811,200
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	523,142	120,898
Depósitos recibidos en garantía	7,960,030	7,673,386
	52,789,162	15,605,484
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,293,283)	(3,464,003)
Deuda neta	50,495,879	12,141,481
Total patrimonio	1,224,121	470,628
Capital total	51,720,000	12,612,109
Ratio de apalancamiento	98%	96%

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### Categorías de instrumentos financieros

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

	Corriente	
	2017	2016
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,293,283	3,464,003
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar a clientes	790,665	941,558
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	43,714,627	11,012,712
<b>Total activos financieros</b>	<b>46,798,575</b>	<b>15,418,273</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar a proveedores	75,062	78,106
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	44,305,990	7,811,200
Depósitos en garantía	7,960,030	7,673,386
Otras cuentas por pagar	448,080	42,792
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>52,789,162</b>	<b>15,605,484</b>

### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas, cuentas por pagar y depósitos recibidos en garantía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

**6. GASTOS POR NATURALEZA**

**a) Gastos de operación y administrativos:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores cancelados a propietarios de centros comerciales (1)	60,885,780	60,331,485
Servicios administrativos (Contratados a Corporación El Rosado S.A. Ver Notas 16 y 18)	3,580,823	4,241,990
Guardianía	4,554,326	4,620,056
Mantenimiento y reparación de inmuebles	6,870,550	6,921,092
Beneficios sociales	3,479,185	3,297,131
Impuesto al valor agregado	481,553	456,143
Jubilación patronal y desahucio	136,908	98,147
Otros gastos	282,551	269,303
	<u>80,271,676</u>	<u>80,235,347</u>

- (1) Corresponde principalmente 75% de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A. Ver Nota 18.

**b) Otros ingresos, neto:**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros ingresos	-	435,432 (1)
Otros egresos / ingresos	37,156	(88,207)
	<u>37,156</u>	<u>347,225</u>

- (1) Correspondía a los intereses ganados por los pagos en exceso en retenciones de impuesto a la renta de los períodos 2014 y 2015, los mismos que fueron recuperados en el transcurso del 2016.

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A.	1,518,830	2,988,554
Banco del Pichincha C.A.	274,064	294,696
Banco del Pacífico S.A.	232,967	45,827
Banco de Guayaquil S.A.	252,399	121,136
Banco Internacional C.A.	15,023	13,790
	<u>2,293,283</u>	<u>3,464,003</u>

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

**8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes locales	833,145	975,081
Menos - provisión para cuentas incobrables (1)	(42,480)	(33,523)
	<u>790,665</u>	<u>941,558</u>

(1) Durante el 2017 se incrementó la provisión en US\$8,957 (2016: US\$8,809).

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

	<u>2017</u>	<u>%</u>	<u>2016</u>	<u>%</u>
Por vencer	717,003	86%	887,732	91%
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	-	0%	74,953	8%
31 a 60 días	56,648	7%	7,454	1%
61 a 90 días	59,494	7%	4,942	1%
Más de 90 días	-	0%	-	0%
	<u>116,142</u>	<u>14%</u>	<u>87,349</u>	<u>9%</u>
Total cuentas por cobrar	<u>833,145</u>	<u>100%</u>	<u>975,081</u>	<u>100%</u>

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**9. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	9,262,418	4,789,808
Crédito tributario de IVA	4,312,642	3,325,475
	<u>13,575,060</u>	<u>8,115,283</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de los ejercicios 2017 y 2016, las cuales se originan por las transacciones de compra y venta dentro del giro del negocio de la compañía.

**10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Manlim Mantenimiento y Limpieza S.A.	55,645	52,318
Vielarec Cia. Ltda.	13,580	-
Electroventas La Bahía	-	9,275
Otros menores	5,837	16,513
	<u>75,062</u>	<u>78,106</u>

**11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES**

Corresponden a valores recibidos de clientes para arriendo de locales, se liquidan hasta 60 días.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de Guayaquil S.A.	144,080	144,080
Banco Internacional S.A.	89,220	89,220
Banco del Pacífico S.A.	61,404	86,375
Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20,570	20,570
In Food Services Corp.	8,966	16,706
La Ganga S.A.	11,160	11,160
Unilever Andina Ecuador S.A.	13,242	13,242
Marathon Sports (Inmobiliaria Investa)	-	2,474
Banco Solidario S.A.	13,857	12,565
Otros menores	83,088	87,781
	<u>445,587</u>	<u>484,173</u>

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**12. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA**

	2017	2016
Depósitos recibidos en garantía (1)	7,960,030	7,673,386

- (1) Corresponden a depósitos en garantía recibidos relacionados con los contratos de arriendos suscritos con los concesionarios de los centros comerciales administrados y que se cancelan en el momento del vencimiento de dichos contratos.

**13. OTROS IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR****a) Composición de otros impuestos y retenciones por pagar:**

	2017	2016
Retenciones de IVA por pagar	176,191	208,178
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	145,385	151,277
	321,576	359,455

**b) Conciliación tributaria - contable -**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	2017	2016
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	1,247,086	852,155
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(187,063)	(127,823)
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,060,023	724,332
Más - Gastos no deducibles	54,610	160,407
Base tributaria	1,114,633	884,739
Tasa Impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	278,658	221,185
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	326,052 (1)	528,423 (1)
Menos - Retenciones en la fuente del año	(4,798,662)	(5,318,231)
Menos - Retenciones en la fuente del año 2016	(4,789,808)	-
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	(9,262,418)	(4,789,808)

- (1) Montos registrados como gastos de impuesto a la renta.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

#### **c) Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2014 al 2017 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### **d) Legislación sobre precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Administración de la Compañía considerando que las transacciones efectuadas en el año 2017 son similares a las efectuadas en el año 2016, y que el diagnóstico de precios de transferencia efectuado para el año 2017 no arrojó efectos sobre la provisión de impuesto a la renta del mencionado año, no se esperan impactos significativos sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2017.

#### **e) Otros asuntos – reformas tributarias**

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

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

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de jubilación patronal y desahucio. Sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del Impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de Impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas con impacto a partir del año 2018 son: a) el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28%; y, b) los gastos para cubrir provisiones de jubilación patronal y desahucio que no serían deducibles.

#### 14. BENEFICIOS SOCIALES

##### Corrientes:

<u>Año 2017</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Traspasos de personal</u>	<u>Saldos al final</u>
Beneficios a empleados	259,401	848,663	(847,774)	50,778	311,068
Participación de los trabajadores en las utilidades	127,823	187,063	(127,823)	-	187,063
	<u>387,224</u>	<u>1,035,726</u>	<u>(975,597)</u>	<u>50,778</u>	<u>498,131</u>

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

<u>Año 2016</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Beneficios a empleados	242,855	773,509	(756,964)	259,401
Participación de los trabajadores en las utilidades	81,016	127,823	(81,016)	127,823
	<u>323,871</u>	<u>901,332</u>	<u>(837,980)</u>	<u>387,224</u>

#### No corrientes:

#### Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	548,668	532,003
Indemnización por desahucio	158,566	172,197
	<u>707,234</u>	<u>704,200</u>

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Al 1 de enero	532,003	337,971	172,197	103,187	704,200	441,158
Costo por servicios corrientes (1)	107,955	60,333	30,563	18,038	138,518	78,371
Costos por intereses (1)	22,025	14,736	7,129	4,499	29,154	19,235
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	(137,988)	127,740	(77,443)	46,215	(215,431)	173,955
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(30,764)	(9,060)	-	-	(30,764)	(9,060)
Efecto de traspaso de personal (3)	55,437	-	26,120	-	81,557	-
Transferencia de empleados hacia otras empresas (1)	-	283	-	258	-	541
Al 31 de diciembre	<u>548,668</u>	<u>532,003</u>	<u>158,566</u>	<u>172,197</u>	<u>707,234</u>	<u>704,200</u>

- (1) El gasto registrado en el 2017 fue de US\$136,908 (2016: US\$98,147).
- (2) Reconocidos en otros resultados integrales.
- (3) Corresponde al efecto por el traspaso de empleados provenientes de sus relacionadas Abacam S.A y Abidi S.A.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2017	2016
Tasa de descuento	4.02%	4.14%
Tasa de incremento salarial	1.50%	3.00%
Tasa de rotación (promedio)	10.13%	11.80%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Vida laboral promedio remanente (años)	8.74	9.09
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

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

### Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	2017	
	Jubilación Patronal	Desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	36,154	7,315
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(33,389)	(6,766)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-6%	-4%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	36,900	7,675
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(34,349)	(7,169)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-6%	-5%
Rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(19,252)	6,038
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-4%	4%
Variación OBD (Rotación - 5%)	20,028	(5,762)
Impacto % en el OBD (Rotación - 5%)	4%	-4%

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

#### 15. INGRESOS DIFERIDOS

	2017	2016
Saldo inicial	5,563,904	6,674,094
Apropiación	(1,139,380)	(1,110,190)
	4,424,524	5,563,904
Menos - Porción corriente	(1,133,791)	(1,139,380)
No corriente	3,290,733	4,424,524

Corresponden a valores recibidos por convenios civiles de concesiones de áreas comerciales otorgadas al Banco Guayaquil y Banco Bolivariano en los centros comerciales de Inmobiliaria Motke S.A., Inmobiliaria Lavie S.A e Inmobiliaria Inmerisa S.A., en los cuales la Compañía es la administradora bajo contratos de mandato.

#### 16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2017 y 2016 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2017	2016
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	27,195,011	26,731,839
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	28,044	19,404
Inmobiliaria Lavie S.A. (2)	167,841	159,937
Supercines S.A. (3)	4,768,453	4,780,696
Entretenimiento del Pacífico S.A. (3)	111,600	148,800
Comdere S.A. (3)	1,496,479	1,415,299
Otros arriendos (3)	363,332	308,724
	<u>34,130,760</u>	<u>33,564,699</u>
<u>Gastos</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (4)	40,054,169	40,061,502
Inmobiliaria Lavie S.A. (4)	18,826,025	18,822,477
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	2,005,586	1,447,506
Corporación El Rosado S.A. (5)	3,580,823	4,241,990
	<u>64,466,603</u>	<u>64,573,475</u>

(1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US\$20,043,177 y recuperación de servicios básicos por US\$7,151,834.

(2) Corresponde a ingresos por recuperación de gastos de servicios básicos. Ver Nota 18.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

- (3) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.
- (4) Corresponde al 75% de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías.
- (5) Corresponde principalmente a servicios de mantenimiento, asesoría logística y personal, actividades publicitarias y arrendamiento. Ver Notas 6 y 18.

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2017	2016
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Mokte S.A. (6)	29,546,608	1,991,550
Inmobiliaria Meridional S.A. (6)	13,290,790	6,353,758
Corporación El Rosado S.A. (7)	635,392	635,503
Supercines S.A. (7)	122,469	1,349,616
Comdere S.A. (7)	60,355	60,764
Inmobiliaria Lavie S.A. (6)	13,375	594,537
Constructora Abidi S.A.	23,672	-
Constructora Abacam S.A.	17,821	-
Alimentos Del Ecuador Cia.Ltda. Alidor (7)	2,999	3,960
Briko S.A. (7)	1,146	1,525
Radio Concierto Guayaquil S.A. (7)	-	5,777
Entretenimiento del Pacífico S.A. (7)	-	9,362
Pandería del Pacífico S.A.	-	6,360
	<u>43,714,627</u>	<u>11,012,712</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	39,515,575	4,667,555
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	2,868,337	1,253,163
Inmobiliaria Mokte S.A. (9)	1,807,194	1,759,772
Inmobiliaria Meridional S.A. (9)	114,884	130,710
	<u>44,305,990</u>	<u>7,811,200</u>

- (6) Corresponde a valores entregados a Motke S.A., Lavie S.A. e Inmerisa S.A. para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo; parte de estos fondos fueron a su vez entregados a Adepassa por Corporación El Rosado S.A.
- (7) Corresponde al saldo por cobrar por arriendos de espacios físicos de locales comerciales administrados por la Compañía. No devengan intereses y son cobrables en 60 días.
- (8) Corresponde al saldo por pagar por conceptos de servicios administrativos que brinda Corporación El Rosado y por valores que fueron recibidos para financiar capital de trabajo y fondear a Motke S.A. e Inmerisa S.A., los cuales se liquidan en el corto plazo. Ver Nota 18.

## ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

---

- (9) Corresponde a saldos por pagar al 31 de diciembre del 2017 de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son liquidados en 60 días.

#### 17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los accionistas de Administradora del Pacífico S.A. son:

	%	US\$
North Park Avenue Inv. Co. Ltd. (1)	55.56	7,500
Upper Hudson Inv. Co. Ltd. (1)	22.22	3,000
Upper New York Inv. Co. Ltd. (1)	22.22	3,000
	<u>100.00</u>	<u>13,500</u>

- (1) Compañías domiciliadas en el exterior.

#### 18. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

##### i) Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

###### **Inmobiliaria Lavie S.A.**

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Lavie S.A. por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta" y "Riocentro Los Ceibos".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total facturado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2017 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$18,826,025 (2016: US\$18,822,477).

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

#### **Inmobiliaria Mokte S.A.**

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Mokte S.A. por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Entreríos", "Paseo Shopping Playas", "Paseo Shopping La Península", "Riocentro Sur", "Paseo Shopping Vía Daule", "Paseo Shopping Daule", "Paseo Shopping Machala", "Paseo Shopping Babahoyo", "Paseo Shopping Riobamba", "Hipermarket El Progreso", "Hipermarket Vergeles", "Mini El Recreo", "Hipermarket Albán Borja", "Ferrisariato Eloy Alfaro", "Mini El Guasmo", "Mi Comisariato Roca", "Hipermarket Durán", "Paseo Shopping Quevedo" y "Centro Comercial El Dorado".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

Durante el 2017 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$40,054,169 (2016: US\$40,061,502).

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

#### **Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa**

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa por la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales "Hipermarket Vía a la Costa" y "Parque California".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 25% del total facturado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 75% de los valores recaudados.

## **ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

Durante el 2017 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$2,005,586 (2016: US\$1,447,506).

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

#### **ii) Contratos de prestación de servicios**

##### **Corporación El Rosado S.A.**

En enero del 2017, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de mantenimiento con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$555,000 (2016: US\$426,140) anuales. El plazo de duración de este contrato es de 12 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2016, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de asesoría de personal con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$32,400 (2016: US\$32,400) mensuales. El plazo de duración de este contrato es de un año, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2017, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios logísticos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$80,000 (2016: US\$552,119) anual. El plazo de duración de este contrato es de 12 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En febrero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de arrendamiento de activos fijos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de que sean utilizados en los centros comerciales, en virtud de la cual la Compañía conviene cancelar un canon mensual de US\$212,000 (2016: US\$212,000). El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado. Adicionalmente, se estipula que el canon mensual de arrendamiento podría incrementarse; previo acuerdo de las partes.

Los montos antes indicados totalizan en el 2017 aproximadamente US\$3,569,000 (2016: US\$4,211,000).

**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**

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

---

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.