



ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de evolución del 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, 26 de abril del 2019

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 2018 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 2018 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.

#SomosTuAliado

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Edificio Metropark, Piso 4, Guayaquil – Ecuador.
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec



Administradora del Pacífico S.A. Adepassa
Guayaquil, 26 de abril del 2019

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información que comprende el Informe Anual del Vicepresidente Ejecutivo, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida 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.

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



Administradora del Pacífico S.A. Adepassa
Guayaquil, 26 de abril del 2019

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 calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Administradora del Pacífico S.A. Adepasa
Guayaquil, 26 de abril del 2019

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'RICARDO URBEL COOPER', written in a cursive style.

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

A large, complex handwritten signature in blue ink, consisting of multiple overlapping loops and lines.

Christian Enríquez P.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: G.13.252

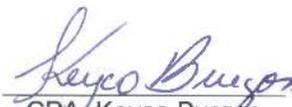
ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	1,829,752	2,293,283
Cuentas por cobrar a clientes	8	1,623,979	790,665
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	17	4,418,006	43,714,627
Otras cuentas por cobrar		85,040	36,700
Impuestos por recuperar	9	14,355,030	13,575,060
Total de activos corrientes		22,311,807	60,410,335
Activos no corrientes			
Impuesto a la renta diferido	14	30,960	-
Total de activos no corrientes		30,960	-
Total activos		22,342,767	60,410,335

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


x
Ing. Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo

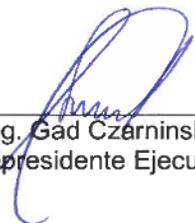

CPA. Keyco Burgos
Contadora

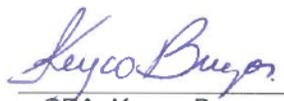
ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Pasivos y patrimonio	Nota	2018	2017
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	10	502,622	-
Cuentas por pagar a proveedores	11	125,032	75,062
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	17	5,486,833	44,305,990
Anticipos recibidos de clientes	12	440,257	445,587
Depósitos recibidos en garantía	13	8,136,102	7,960,030
Otras cuentas por pagar		395,883	448,080
Otros impuestos por pagar	14	335,569	321,576
Beneficios sociales	15	538,148	498,131
Ingresos diferidos	16	1,133,791	1,133,791
Total pasivos corrientes		<u>17,094,237</u>	<u>55,188,247</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos con instituciones financieras	10	1,166,667	-
Beneficios sociales	15	838,739	707,234
Ingresos diferidos	16	2,156,942	3,290,733
Total pasivos no corrientes		<u>4,162,348</u>	<u>3,997,967</u>
Total pasivos		<u>21,256,585</u>	<u>59,186,214</u>
Patrimonio			
Capital social	18	13,500	13,500
Reservas		517,776	517,776
Resultados acumulados		554,906	692,845
Total patrimonio		<u>1,086,182</u>	<u>1,224,121</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>22,342,767</u>	<u>60,410,335</u>

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

x 
Ing. Gad Czerninski
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 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por administración de bienes inmobiliarios			
Facturación por arriendos		71,130,962	67,613,304
Facturación por recuperación de gastos		13,763,413	13,559,784
		<u>84,894,375</u>	<u>81,173,088</u>
(-) Valores cancelados a propietarios de centros comerciales		<u>(63,663,666)</u>	<u>(60,885,780)</u>
		<u>21,230,709</u>	<u>20,287,308</u>
Gastos de operación y administrativos	6	(20,710,506)	(19,385,896)
Otros Ingresos, neto	6	791,784	160,567
Utilidad operacional		1,311,987	1,061,979
Gastos financieros		<u>(106,841)</u>	<u>(1,956)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,205,146	1,060,023
Impuesto a la renta	14	<u>(636,036)</u>	<u>(326,052)</u>
Utilidad neta del año		569,110	733,971
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancias (Pérdidas) actuariales	15	<u>26,923</u>	<u>215,431</u>
Resultado integral del año		<u>596,033</u>	<u>949,402</u>

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


Ing. 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 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Total
	Capital social	Legal	Facultativa	
Saldo al 1 de enero del 2017	13,500	6,750	511,026	470,628
Resolución de la Junta General de Accionistas de abril del 2017				
Distribución de dividendos	-	-	-	(195,509)
Utilidad neta del 2017	-	-	-	733,971
Otro resultado integrales (Nota 15)	-	-	-	215,431
Saldo al 31 de diciembre del 2017	13,500	6,750	511,026	1,224,121
Resolución de la Junta General de Accionistas de abril del 2018				
Distribución de dividendos	-	-	-	(733,972)
Utilidad neta del 2018	-	-	-	569,110
Otro resultado integrales (Nota 15)	-	-	-	26,923
Saldo al 31 de diciembre del 2018	13,500	6,750	511,026	1,096,182

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


Ing. Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo

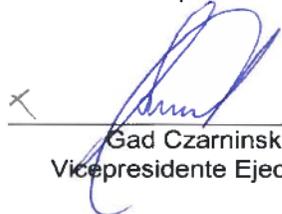

CPA. Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,205,146	1,060,023
Mas - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Provisión para cuentas incobrables	8	17,738	8,957
Provisión de intereses		88,279	-
Participación de los trabajadores en las utilidades	15	212,673	187,063
Provisión para jubilación y desahucio	15	158,428	136,908
Beneficios sociales	15	961,134	848,663
		<u>2,643,398</u>	<u>2,241,614</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		(851,052)	141,936
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		39,296,621	(32,569,580)
Impuestos por recuperar		(779,970)	(5,459,777)
Otras cuentas por cobrar		(48,340)	4,812
Cuentas por pagar a proveedores		49,970	(3,044)
Anticipo recibidos de clientes		(5,330)	(38,586)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(38,819,157)	36,494,790
Otras cuentas por pagar		(52,197)	405,288
Depósitos recibidos en garantía		176,072	286,644
Otros impuestos y retenciones por pagar		13,993	(37,879)
Ingresos diferidos		(1,133,791)	(1,139,380)
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>490,217</u>	<u>326,838</u>
Beneficios sociales pagados	15	(946,727)	(847,774)
Pago de participación laboral	15	(187,063)	(127,823)
Pago de intereses bancarios		(85,657)	-
Impuesto a la renta pagado	14	(666,996)	(326,052)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(1,396,226)</u>	<u>(974,811)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por préstamos y obligaciones financieras		2,000,000	-
Pago de obligaciones financieras		(333,333)	-
Pago de dividendos y efectivo neto utilizado por las actividades de financiamiento		(733,972)	(195,909)
		<u>932,695</u>	<u>(195,909)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(463,531)	(1,170,720)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2,293,283	3,464,003
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	7	<u>1,829,752</u>	<u>2,293,283</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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 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 (la "Compañía"), 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 19.

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado (el "Grupo") 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 Motke S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., compañías miembros del mencionado Grupo. Ver Notas 17 y 19.

1.2 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del gasto público, 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, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha del 1 de marzo del 2019 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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 *Instrumentos Financieros*;
- NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Esto se revela en las notas 2.5 y 2.14. Las otras modificaciones que entraron en vigencia el 1 de enero del 2018 no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aun no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre del 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría impactos significativos al aplicar ésta norma debido a que la Compañía no registra transacciones de arrendamientos operativo.

La Compañía estima que la adopción de las otras 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 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. Durante el 2018 y 2017 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 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.

2.5 Activos y pasivos financieros

Clasificación

Como se describe en la Nota 2.14 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

- Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de patrimonio a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de patrimonio medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Cuentas por cobrar a clientes" y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro (Nota 2.5.1).

Cuentas por cobrar a clientes

Corresponden a los montos adeudados por la facturación de los arriendos o concesiones de los locales dentro de los centros comerciales.

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.

Cuentas por cobrar (comerciales) a compañías relacionadas

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.

Cuentas por cobrar (financiamiento) a compañías relacionadas

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.

Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Sociedad se compromete a comprar/vender el activo.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.5.2 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los "Préstamos con instituciones financieras", "Cuentas por pagar a proveedores" y "Cuentas por pagar a partes relacionadas". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Obligaciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro gastos financieros.

Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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 del 25% (2017: 25%) 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 28% (2017: 25%) sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 18% (2017: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente cuando la composición accionaria de la Compañía se encuentre conformada con accionistas domiciliados en paraísos fiscales con una participación accionaria menor al 50% deberán aplicar una tasa de impuesto del 28% sobre la proporción de las utilidades gravables atribuibles a su participación accionaria y una tasa de impuesto del 25% a las utilidades gravables atribuibles a los accionistas residentes o no residentes (que no sean paraísos fiscales) en el Ecuador.

El pago del "anticipo de impuesto a la renta", 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 2018 y 2017, 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

2.7 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.

2.8 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

No corrientes Jubilación patronal y desahucio (no fondeado): 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 4.25% (2017: 4.02%) 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.

2.9 Distribución de dividendos

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

2.10 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la prestación del servicio en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos por servicios prestados se basan en el precio especificado en los contratos de concesión, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de hasta 45 días a terceros y hasta 90 días a compañías relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Ingresos por administración de bienes inmobiliarios

Corresponde al 25% de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales, ya que del total de facturas por arriendos y facturas de recuperación de gastos se traspasa el 75% a las compañías inmobiliarias propietarias. Ver Nota 19.

Recuperación de gastos

Corresponden a la facturación de las alícuotas de mantenimiento que se realizan mensualmente a los arrendatarios / concesionarios para recuperar gastos de mantenimiento y seguridad.

2.12 Costos y gastos

Se registran con base en el método de causación. Se registran en el rubro de Gastos de operación y administrativos.

2.13 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 5 a los estados financieros.

En lo referido a cuentas por cobrar a clientes, considerando la calidad crediticia de los mismos, la Compañía obtuvo un impacto bajo resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó de forma importante los actuales niveles de provisión previamente reconocidos Nota 8. Producto de lo anterior la Compañía aplicó el método de transición prospectivo para la adopción de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de servicios de administración de bienes inmobiliarios, más allá de su forma de presentación y revelación, que fue presentar el valor del ingreso neto de la administración de bienes inmobiliarios reflejado por temas tributarios el total de la facturación.

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:

A partir del 1 de enero del 2018, la Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 8 proporciona más detalle.

La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, la estimación de esta provisión es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

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 19.

a) Riesgos de mercado:

i) *Riesgo de tipo de cambio*

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

ii) *Riesgo de precio*

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) *Riesgo de tasa de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues sus créditos están contratados a una tasa variable en el mercado que no sufre variaciones importantes.

b) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 a clientes, éstas 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. Los plazos de crédito no superan los 45 días.

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

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</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) Calificación de acuerdo a información disponible en la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

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. 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>2018</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos con instituciones financieras	601,484	1,097,424	169,027
Cuentas por pagar a proveedores	125,032	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,486,624	-	-
<u>2017</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Cuentas por pagar a proveedores	75,062	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	44,305,990	-	-

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos con instituciones financieras	1,669,289	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,486,833	44,305,990
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	520,915	523,142
	<u>7,677,037</u>	<u>44,829,132</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1,829,752)</u>	<u>(2,293,283)</u>
Deuda neta	5,847,285	50,495,879
Total patrimonio	1,086,182	1,224,121
Capital total	<u>6,933,467</u>	<u>51,720,000</u>
Ratio de apalancamiento	84%	98%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>Corriente</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,829,752	2,293,283
Cuentas por cobrar a clientes	1,623,979	790,665
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4,418,006	43,714,627
Total activos financieros	<u><u>7,871,737</u></u>	<u><u>46,798,575</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Préstamos con instituciones financieras	1,669,289	-
Cuentas por pagar a proveedores	125,032	75,062
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5,486,624	44,305,990
Otras cuentas por pagar	396,092	448,080
Total pasivos financieros	<u><u>7,677,037</u></u>	<u><u>44,829,132</u></u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Valor 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 a proveedores y compañías relacionadas y depósitos recibidos en garantía se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y los préstamos con instituciones financieras devengan intereses utilizando tasas de mercado.

6. GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos de operación y administrativos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios administrativos (Contratados a Corporación El Rosado S.A. Ver Notas 17 y 19)	5,010,826	3,580,823
Guardianía	4,655,375	4,554,326
Mantenimiento y reparación de inmuebles	6,038,478	6,870,550
Beneficios sociales	4,032,735	3,479,185
Impuesto al valor agregado	459,723	481,553
Jubilación patronal y desahucio	158,428	136,908
Otros gastos	354,941	282,551
	<u>20,710,506</u>	<u>19,385,896</u>

b) Otros ingresos, neto:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos por recuperación de servicios básicos	408,681	197,723
Otros ingresos	453,217 (1)	-
Otros egresos / ingresos	(70,114)	(37,156)
	<u>791,784</u>	<u>160,567</u>

- (1) Corresponde a los intereses ganados por los reclamos administrativos por pago en exceso en retenciones en la fuente de impuesto a la renta del período 2016, los mismos que fueron recuperados en el transcurso del 2018.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	1,435,329	1,518,830
Banco del Pichincha C.A.	127,717	274,064
Banco del Pacifico S.A.	183,968	232,967
Banco de Guayaquil S.A.	59,375	252,399
Banco Internacional C.A	23,363	15,023
	<u>1,829,752</u>	<u>2,293,283</u>

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

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes locales	1,684,197	833,145
Menos - provisión para cuentas incobrables	(60,218)	(42,480)
	<u>1,623,979</u>	<u>790,665</u>

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

	<u>2018</u>	<u>%</u>	<u>2017</u>	<u>%</u>
Por vencer	1,646,183	98%	717,003	86%
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	38,014	2%	-	0%
31 a 60 días	-	0%	56,648	7%
Más de 60 días	-	0%	59,494	7%
	<u>38,014</u>	<u>2%</u>	<u>116,142</u>	<u>14%</u>
Total cuentas por cobrar	<u>1,684,197</u>	<u>100%</u>	<u>833,145</u>	<u>100%</u>

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de pérdidas crediticias esperadas se basan en perfiles de pago de las ventas realizadas por la Compañía en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre del 2018 y 2017. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias la Compañía estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con la Compañía.

2018

	Por vencer	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	Más de 90 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	3.60%	2.51%	0.00%	0.00%	0.00%	
Cuentas por cobrar a clientes	1,646,183	38,014	-	-	-	1,684,197
Pérdida crediticia esperada	59,263	955	-	-	-	60,218

2017

	Por vencer	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	Más de 90 días	Total
Ratio esperado de pérdida crediticia	3.60%	0.00%	13.67%	15.00%	0.00%	
Cuentas por cobrar a clientes	717,003	-	56,648	59,494	-	833,145
Pérdida crediticia esperada	25,812	-	7,744	8,924	-	42,480

A continuación se muestra el movimiento de la provisión de deterioro de cuentas por cobrar:

	2018	2017
Saldos al inicio	42,480	33,523
Incrementos	17,738	8,957
Saldos al final	60,218	42,480

Los valores en libros de las cuentas por cobrar a clientes menos la estimación por deterioro son similares a su valor razonable.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, cubre adecuadamente el riesgo de crédito de estas partidas a esa fecha.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2018	2017
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	8,994,176	9,262,418
Crédito tributario de IVA (2)	5,360,854	4,312,642
	14,355,030	13,575,060

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la renta de los ejercicios 2018 y 2017, las cuales se originan por las transacciones de compra y venta dentro del giro del negocio de la Compañía.
- (2) Corresponde a crédito tributario por retenciones de IVA en compras, sobre los cuales la Compañía iniciará trámites de devolución en el 2019.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasas de interés</u>	<u>2018</u>
<u>Porción corriente</u>		
Banco Bolivariano C.A. (1)	6.75%	500,000
Más intereses por pagar		2,622
		<u>502,622</u>
<u>Porción no corriente</u>		
Banco Bolivariano C.A. (1)		1,166,667
		<u>1,669,289</u>

- (1) Préstamo contratado en abril del 2018, principalmente para financiar capital de trabajo, con pagos mensuales de capital e intereses y con vencimientos hasta abril del 2022, el cual se encuentra garantizado por su relacionada Corporación El Rosado S.A.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo:

<u>Años</u>	<u>2018</u>
2020	500,000
2021	500,000
2022	166,667
	<u>1,166,667</u>

11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Manlim Mantenimiento y Limpieza S.A.	121,605	55,645
Vielarec Cía. Ltda.	-	13,580
Otros menores	3,427	5,837
	<u>125,032</u>	<u>75,062</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)**12. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</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	61,404
Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20,570	20,570
In Food Services Corp.	8,966	8,966
La Ganga S.A.	11,160	11,160
Unilever Andina Ecuador S.A.	13,242	13,242
Banco Solidario S.A.	13,857	13,857
Otros menores	77,758	83,088
	<u>440,257</u>	<u>445,587</u>

13. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos recibidos en garantía (1)	<u>8,136,102</u>	<u>7,960,030</u>

(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.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de IVA por pagar	181,772	176,191
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	153,797	145,385
	<u>335,569</u>	<u>321,576</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	1,417,819	1,247,086
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(212,673)</u>	<u>(187,063)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,205,146	1,060,023
Más - Gastos no deducibles	<u>228,751</u>	<u>54,610</u>
Base tributaria	1,433,897	1,114,633
Tasa Impositiva	25%	25%
Impuesto a la renta	<u>358,474</u>	<u>278,658</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>666,996</u> (1)	<u>326,052</u> (1)
Menos - Retenciones en la fuente del año	(5,067,890)	(4,798,662)
Menos - Retenciones en la fuente del año 2017	(4,593,282)	(4,789,808)
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	<u>(8,994,176)</u>	<u>(9,262,418)</u>

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

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2016 al 2018 aún están sujetos a una posible fiscalización.

d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos diferidos activos:</u>		
Impuesto diferido activo que se recuperará después de 12 meses	<u>30,690</u>	<u>-</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido activo, generado principalmente por el gasto de los beneficios definidos de la Compañía, son los siguientes:

	<u>Activo</u>
Saldo al 1 de enero del 2018	-
Movimiento del año (1)	30,960
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>30,960</u>

(1) El cálculo del impuesto a la renta diferido se determinó utilizando una tasa impositiva de acuerdo a las reformas tributarias publicadas el 29 de diciembre del 2018.

e) **Legislación sobre precios de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la 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 2019 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 2018 son similares a las efectuadas en el año 2017, 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 2018.

f) **Otros asuntos – reformas tributarias**

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la Renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la Renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del Impuesto a la Renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al Impuesto al Valor Agregado, se establece el uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de Impuesto al Valor Agregado hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15. BENEFICIOS SOCIALES

Corrientes:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Trasposos de personal	Saldos al final
<u>2018</u>					
Beneficios a empleados	311,068	964,544	(950,137)	-	325,475
Participación de los trabajadores en las utilidades	187,063	212,673	(187,063)	-	212,673
	<u>498,131</u>	<u>1,177,217</u>	<u>(1,137,200)</u>	<u>-</u>	<u>538,148</u>
	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Trasposos de personal	Saldos al final
<u>2017</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>

No corrientes:

Composición:

	2018	2017
Jubilación patronal	660,149	548,668
Indemnización por desahucio	178,590	158,566
	<u>838,739</u>	<u>707,234</u>

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

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Al 1 de enero	548,668	532,003	158,566	172,197	707,234	704,200
Costo por servicios corrientes (1)	101,843	107,955	28,524	30,563	130,367	138,518
Costos por intereses (1)	21,996	22,025	6,276	7,129	28,272	29,154
Perdida (ganancia) actuarial (2)	(1,557)	(137,988)	(14,697)	(77,443)	(16,254)	(215,431)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(10,669)	(30,764)	-	-	(10,669)	(30,764)
Efecto de traspaso de personal (3)	-	55,437	-	26,120	-	81,557
Transferencia de empleados hacia otras empresas (1)	(132)	-	(79)	-	(211)	-
Al 31 de diciembre	<u>660,149</u>	<u>548,668</u>	<u>178,590</u>	<u>158,566</u>	<u>838,739</u>	<u>707,234</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) El gasto registrado en el 2018 fue de US\$158,428 (2017: US\$136,908).
- (2) Reconocidos en otros resultados integrales.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	4.25%	4.02%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación (promedio)	10.68%	10.13%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Vida laboral promedio remanente (años)	8.62	8.74
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:

	2018	
	Jubilación Patronal	Desahucio
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(37,620)	(7,288)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-6%	-4%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	40,622	7,862
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	6%	4%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	41,556	8,268
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	6%	5%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(38,785)	(7,739)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-6%	-4%
Rotación		
Variación OBD (Rotación + 5%)	(22,479)	6,623
Impacto % en el OBD (Rotación + 5%)	-3%	4%
Variación OBD (Rotación - 5%)	23,382	(6,315)
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 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. INGRESOS DIFERIDOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	4,424,524	5,563,904
Apropiación	<u>(1,133,791)</u>	<u>(1,139,380)</u>
	3,290,733	4,424,524
Menos - Porción corriente	<u>(1,133,791)</u>	<u>(1,133,791)</u>
No corriente	<u><u>2,156,942</u></u>	<u><u>3,290,733</u></u>

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.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	28,636,188	27,195,011
Inmobiliaria Motke S.A. (2)	25,996	28,044
Inmobiliaria Lavie S.A. (2)	154,837	167,841
Supercines S.A. (3)	4,827,568	4,768,453
Entretenimiento del Pacifico S.A. (3)	186,000	111,600
Comdere S.A. (3)	1,508,305	1,496,479
Otros arriendos (3)	<u>389,263</u>	<u>363,332</u>
	<u><u>35,728,157</u></u>	<u><u>34,130,760</u></u>
<u>Gastos</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (4)	42,254,413	40,054,169
Inmobiliaria Lavie S.A.(4)	18,903,498	18,826,025
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	2,485,013	2,005,586
Inmobiliaria Columbia S.A. (4)	20,742	-
Corporación El Rosado S.A. (5)	<u>5,010,826</u>	<u>3,580,823</u>
	<u><u>68,674,492</u></u>	<u><u>64,466,603</u></u>

(1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US\$20,460,261 y recuperación de servicios básicos y otros por US\$6,161,362.

(2) Corresponde a ingresos por recuperación de gastos de servicios básicos. Ver Nota 19.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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 19.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Mokte S.A. (6)	3,154,107	29,546,608
Procesadora de Alimentos Karnita	186,272	-
Inmobiliaria Meridional S.A. (6)	-	13,290,790
Corporación El Rosado S.A. (7)	24,667	635,392
Supercines S.A. (7)	866,911	122,469
Comdere S.A. (7)	130,210	60,355
Inmobiliaria Lavie S.A. (6)	12,100	13,375
Constructora Abidi S.A.	17,272	23,672
Constructora Abacam S.A.	13,159	17,821
Alimentos Del Ecuador Cia.Ltda. Alidor (7)	9,658	2,999
Briko S.A. (7)	890	1,146
Inmobiliaria Columbia S.A.	2,579	-
Market & Delivery Supereasy S.A. Agil&Ec	181	-
	<u>4,418,006</u>	<u>43,714,627</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Corporación El Rosado S.A. (8)	90,341	39,515,575
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	1,509,028	2,868,337
Inmobiliaria Mokte S.A. (9)	3,729,162	1,807,194
Inmobiliaria Meridional S.A. (9)	155,944	114,884
Inmobiliaria Columbia S.A. (9)	2,149	-
	<u>5,486,624</u>	<u>44,305,990</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 Adepasa 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 19.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

(9) Corresponde a saldos por pagar al 31 de diciembre del 2018 de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son liquidados en 60 días.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

19. 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 2018 la Compañía registró como costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US\$18,903,498 (2017: US\$18,826,025).

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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 2018 la Compañía registró costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US\$42,254,413 (2017: US\$40,054,169).

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.

Durante el 2018 la Compañía registró costo de arriendos a propietarios de centro comerciales un valor de US\$2,485,013 (2017: US\$2,005,586).

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

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 (2017: US\$555,000) 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 (2017: 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 2018, 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\$798,000 (2017: US\$80,000) 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 (2017: 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 2018 aproximadamente US\$4,986,000 (2017: US\$3,569,000).

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.