

NOTAS A
ESTADOS
FINANCIEROS

ADMINISTRADORA DEL
PACIFICO S.A.
ADEPASA

EJERCICIO FISCAL
2016

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

La Compañía ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA ADEPASA fue constituida el 27 de agosto del 2012 , con registro mercantil # 15368 , cuyo objeto social es dedicarse a las Actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Número de Ruc : 0992776986001

Número de expediente # 149707

Situación económica del país -

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

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo se resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardias y se dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe hasta junio del 2017.

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

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha del 21 de abril del 2017 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 POLITICAS 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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

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.

Al 31 de diciembre del 2016, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y B.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

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

2.2 Cambio en política contable –

La Compañía durante el 2016 adoptó la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a los empleados" referente al cambio en la tasa de descuento utilizada para el cálculo de los beneficios post – empleo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio), por lo cual, la Compañía, como se establece en la referida enmienda,

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

procedió para efectos comparativos a reestructurar los estados financieros sólo del año 2015 debido a que al 1 de enero del 2015 no tenía empleados. La reestructuración se detalla a continuación:

	Provisiones por beneficios post - empleo			Resultados acumulados
	Jubilación Patronal	Desahucio	Total	
Saldos reportados previamente al 31 de diciembre del 2015	267,686	81,809	349,495	11,187
Efecto de adopción de enmienda en el año 2015 sobre la utilidad neta	(3,772)	10,023	6,251	(6,251)
Efecto de adopción de enmienda en el año 2015 sobre los resultados integrales	74,056	11,355	85,411	(85,411)
Saldos reestructurados al 31 de diciembre del 2015	<u>337,970</u>	<u>103,188</u>	<u>441,158</u>	<u>(80,475)</u>

	Utilidad neta	Otros resultados integrales
	Utilidad neta y otros resultados integrales del 2015 previamente reportados	11,187
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre la utilidad neta	(6,251) (1)	
Efecto de adopción de la enmienda en el año 2015 sobre resultados integrales	-	(85,411)
Utilidad neta y otros resultados integrales del 2015, reestructurados	<u>4,936</u>	<u>(85,411)</u>

(1) Incluido en el rubro de Gastos administrativos.

Las tasas de descuento anuales utilizadas en la determinación de las provisiones por beneficios post - empleo antes de la modificación a la NIC 19 para el año 2015 fue 6.31%, la cual correspondía a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, sin embargo; de acuerdo a la enmienda, se establece que para las monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de los bonos corporativos de alta calidad denominados en esta moneda, siendo el dólar la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, la tasa de bonos de alta calidad, corresponde a la tasa promedio de los bonos corporativos emitidos en Estados Unidos de América, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento y que para el 2015 correspondía al 4.36%.

Los efectos de la adopción de esta enmienda se detallan anteriormente y han sido registrados conforme a lo que indica la mencionada enmienda. Ver además Nota 14.

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.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

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

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de los arriendos o concesiones de los locales dentro de los centros comerciales.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 45 días.

- (ii) Cuentas por cobrar (comerciales) a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a la facturación de los arriendos de espacios físicos utilizados por estas compañías en los bienes inmuebles administrados por la Compañía. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días.
 - (iii) Cuentas por cobrar (financiamiento) a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a financiamiento para capital de trabajo entregado a sus compañías relacionadas y pendientes de cobro. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
 - (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 75% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Motke S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., según lo estipulado en los distintos contratos de mandato mantenidos entre ellas. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado pues no devengan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
 - (iii) Depósitos recibidos en garantía: Corresponde a los valores recibidos en efectivo de los concesionarios de los locales en centros comerciales como garantía de cumplimiento de los contratos de arriendo firmados con cada uno de ellos, que se mantienen hasta la fecha de vencimiento de dichos contratos, generalmente con plazos de un año, salvo renovación expresa de las partes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el momento en que el concesionario solicite su devolución al vencimiento del contrato.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015 se ha registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan en el estado de situación financiera como menor valor de las cuentas por cobrar a clientes.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del “anticipo mínimo del 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 2016 y 2015, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se reportan diferencias temporales sobre las cuales registrar impuestos diferidos.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Beneficios a los empleados

Beneficios 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.

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 4.14% (2015: 4.36%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, 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.

Distribución de dividendos -

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

2.8 Reservas

Legal

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

Facultativa

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

2.9 Reconocimiento de ingresos y costos

Ingresos por recaudación de concesionarios

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

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

Recuperación de gastos

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

Costos y gastos

Se registran con base en el método de causación. Se registran en el rubro de Gastos de operación y administrativos, e incluye principalmente los valores cancelados a las compañías relacionadas propietarias de los centros comerciales según contratos de mandato civil indicados en la Nota 18; y que corresponden al 75% de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales administrados por la Compañía. Los conceptos de costos y gastos se detallan en la Nota 6.

2.10 Ingresos diferidos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

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

a) Riesgos de mercado:

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

b) Riesgo de crédito:

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

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

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

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

c) Riesgo de liquidez:

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar a proveedores	78,106	662,587
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,811,200	22,600,489
Depósitos recibidos en garantía	7,673,386	7,311,733

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 2016 y 2015 fueron los siguientes:

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,811,200	22,600,489
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	78,106	662,587
Depósitos recibidos en garantía	<u>7,673,386</u>	<u>7,311,733</u>
	15,562,692	30,574,809
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(3,464,003)</u>	<u>(901,763)</u>
Deuda neta	12,098,689	29,673,046
Total patrimonio	<u>470,628</u>	<u>439,614</u>
Capital total	<u>12,569,317</u>	<u>30,112,660</u>
Ratio de apalancamiento	96%	99%

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>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>3,464,003</u>	<u>901,763</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	941,558	1,821,575
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>11,012,712</u>	<u>19,524,703</u>
Total activos financieros	<u>15,418,273</u>	<u>22,248,041</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	78,106	662,587
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,811,200	22,600,489
Depósitos en garantía	<u>7,673,386</u>	<u>7,311,733</u>
Total pasivos financieros	<u>15,562,692</u>	<u>30,574,809</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

6. GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos de operación y administrativos:

	2016	2015
Valores cancelados a propietarios de centros comerciales (1)	60,331,485	55,852,146
Servicios administrativos (contratados a Corporación El Rosado S.A. Ver Notas 16 y 18)	4,241,990	3,384,813
Guardiania	4,620,056	4,660,660
Mantenimiento y reparación de inmuebles	6,921,092	6,184,420
Beneficios sociales	3,169,307	3,044,961
Mantenimiento y reparación de equipos de seguridad	26,433	23,005
Impuesto al valor agregado	456,143	293,956
Jubilación patronal y desahucio	98,147	355,747 (2)
Otros gastos	370,694	208,128
	<u>80,235,347</u>	<u>74,007,836</u>

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

(2) Corresponde a gastos de jubilación patronal y desahucio que incluyen los gastos por traspaso del personal de Corporación El Rosado en el año 2014, cuyo efecto fue reconocido en el período 2015. Ver Nota 14.

b) Otros ingresos, neto:

	2016	2015
Otros ingresos	435,432 (1)	283,559
Otros egresos / ingresos	(88,207)	28,221
	<u>347,225</u>	<u>311,780</u>

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

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2016	2015
Banco Bolivariano C.A.	2,988,554	651,626
Banco del Pichincha C.A.	294,696	92,747
Banco del Pacifico S.A.	45,827	56,190
Banco de Guayaquil S.A.	121,136	101,200
Banco Internacional C.A.	13,790	-
	<u>3,464,003</u>	<u>901,763</u>

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes locales	975,081	1,846,289
Menos - provisión para cuentas incobrables (1)	<u>(33,523)</u>	<u>(24,714)</u>
	<u>941,558</u>	<u>1,821,575</u>

(1) Durante el 2016 se incrementó la provisión en US\$8,809 (2015: US\$18,580).

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

	<u>2016</u>	<u>%</u>	<u>2015</u>	<u>%</u>
Por vencer	887,732	91%	1,531,656	83%
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	74,953	8%	-	0%
31 a 60 días	7,454	1%	42,832	2%
61 a 90 días	4,942	1%	7,909	0%
Más de 90 días	-	0%	263,892	14%
	<u>87,349</u>	<u>9%</u>	<u>314,633</u>	<u>17%</u>
Total cuentas por cobrar	<u>975,081</u>	<u>100%</u>	<u>1,846,289</u>	<u>100%</u>

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Credito tributario de impuesto a la renta (1)	4,789,808 (1)	8,141,517
Crédito tributario de IVA	<u>3,325,475</u>	<u>2,818,864</u>
	<u>8,115,283</u>	<u>10,960,381</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones de IR e IVA del ejercicio corriente 2016, las cuales se originan por las transacciones de compra y venta dentro del giro del negocio de la compañía. En el 2015 correspondía a crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta del ejercicio 2014 y 2015 por los cuales fueron recuperados durante los meses de febrero y diciembre del 2016.

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Manlim Mantenimiento y Limpieza S.A.	52,318	343,252
Otros menores	16,513	23,567
Electroventas La Bahía	9,275	-
Ecovarexa S.A.	-	61,959
Compañía de Seguridad Integral Insevig Cía. Ltda.	-	233,809
	<u>78,106</u>	<u>662,587</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)****11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de Guayaquil S.A.	144,080	111,405
Banco Internacional S.A.	89,220	100,811
Banco del Pacífico S.A.	86,375	87,198
Pycca S.A.	-	63,471
Tiendec S.A.	-	38,230
Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20,570	20,570
In Food Services Corp.	16,706	33,590
La Ganga S.A.	11,160	11,160
Dulcafe S.A.	-	19,641
Unilever Andina Ecuador S.A.	13,242	13,990
Marathon Sports (Inmobiliaria Investa)	2,474	13,906
Banco Solidario S.A.	12,565	12,565
Otros menores	87,781	526,625
	<u>484,173</u>	<u>1,053,162</u>

12. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos recibidos en garantía (1)	<u>7,673,386</u>	<u>7,311,733</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.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de IVA por pagar	208,178	197,898
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	151,277	165,629
	<u>359,455</u>	<u>363,527</u>

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 2016 y 2015:

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

	<u>2016</u>	<u>2015 (*)</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	852,156	540,107
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(127,823)</u>	<u>(81,016)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	724,332	459,091
Más - Gastos no deducibles	<u>160,407</u>	<u>176,254</u>
Base tributaria	884,740	635,345
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u>221,185</u>	<u>158,836</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>528,423</u> (1)	<u>447,904</u> (1)
Menos - Retenciones en la fuente del año	<u>(5,318,231)</u>	<u>(4,618,372)</u>
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	<u>(4,789,808)</u>	<u>(4,170,468)</u>

(*) Cifras no reestructuradas.

(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 2013 al 2016 aún están sujetos a una posible fiscalización.

d) Legislación sobre precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

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 2016 son similares a las efectuadas en el año 2015, y que el diagnóstico de precios de transferencia efectuado para el año 2015 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 2016.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

14. BENEFICIOS SOCIALES

Corrientes:

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
Año 2016				
Beneficios sociales corrientes				
Beneficios a empleados	242,855	773,509	(756,964)	259,401
Participación de los trabajadores en las utilidades	81,016	127,823	(81,016)	127,823
	<u>323,871</u>	<u>901,332</u>	<u>(837,980)</u>	<u>387,224</u>
Año 2015				
Beneficios sociales corrientes				
Beneficios a empleados	224,755	733,323	(715,223)	242,855
Participación de los trabajadores en las utilidades	85,392	81,016	(85,392)	81,016
	<u>310,147</u>	<u>814,339</u>	<u>(800,615)</u>	<u>323,871</u>

No corrientes:

Composición:

	Al 31 de diciembre del 2016	Reestructurados (*) Al 31 de diciembre del 2015
Jubilación patronal	532,003	337,970
Indemnización por desahucio	172,197	103,188
	<u>704,200</u>	<u>441,158</u>

(*) Ver Nota 2.2.

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

	Jubilación		Desahucio		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Al 1 de enero (*)	337,971	-	103,187	-	441,158	-
Costo por servicios corrientes (1)	60,333	33,772	18,038	10,032	78,371	43,804
Costos por intereses (1)	14,736	14,127	4,499	4,337	19,235	18,464
Costos de servicios pasados (1)	-	-	-	11,154	-	11,154
Pérdida (ganancia) actuarial (2)	127,740	74,056	46,215	11,355	173,955	85,411
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (2)	(9,060)	-	-	-	(9,060)	-
Efecto de traspaso de personal (3)	-	216,015	-	66,310	-	282,325
Transferencia de empleados de otras empresas (1)	283	-	258	-	541	-
Al 31 de diciembre	<u>532,003</u>	<u>337,970</u>	<u>172,197</u>	<u>103,188</u>	<u>704,200</u>	<u>441,158</u>

(*) Saldos reestructurados. Ver Nota 2.2.

(1) El gasto registrado en el 2016 fue de US\$98,147 (2015: US\$355,747).

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

- (2) Reconocidos en otros resultados integrales.
- (3) Corresponde al efecto por el traspaso de empleados provenientes de su relacionada Corporación El Rosado del período 2014, los cuales fueron cargados al resultado del período 2015.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	4.14%	4.36% (*)
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de rotación (promedio)	11.80%	11.80%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Vida laboral promedio remanente (años)	9.09	8.75
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.

(*) Ver Nota 2.2.

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:

	<u>2016</u>	
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	50,942	16,489
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	10%	10%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(46,277)	(14,979)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-9%	-9%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	51,272	16,596
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	10%	10%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(46,982)	(15,207)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-9%	-9%
Expectativa de vida		
Variación OBD (Expectativa de vida + 1 año)	15,263	4,940
Impacto % en el OBD (Expectativa de vida + 1 año)	3%	3%
Variación OBD (Expectativa de vida - 1 año)	(15,410)	(4,988)
Impacto % en el OBD (Expectativa de vida - 1 año)	-3%	-3%

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

15. INGRESOS DIFERIDOS

Saldo inicial	-
Adición	6,674,094
Apropiación	(1,110,190)
	<u>5,563,904</u>
Menos - Porción corriente	(1,139,380)
No corriente	<u><u>4,424,524</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.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015 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>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	26,731,839	24,704,330
Inmobiliaria Mokte S.A. (2)	19,404	19,602
Inmobiliaria Lavie S.A. (2)	159,937	136,412
Supercines S.A. (3)	4,780,696	4,566,740
Entretenimiento del Pacifico S.A. (3)	148,800	186,000
Comdere S.A. (3)	1,415,299	932,531
Otros arriendos (3)	308,724	204,698
	<u>33,564,699</u>	<u>30,750,313</u>
<u>Gastos</u>		
Inmobiliaria Mokte S.A. (4)	40,061,502	35,323,946
Inmobiliaria Lavie S.A. (4)	18,822,477	19,498,121
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	1,447,506	1,018,124
Corporación El Rosado S.A. (5)	4,241,990	3,384,813
	<u>64,573,475</u>	<u>59,225,004</u>

- (1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US\$19,641,854 y recuperación de servicios básicos por US\$ 7,089,985.
- (2) Corresponde a ingresos por recuperación de gastos de servicios básicos, según adendum a los contratos de mandato mantenidos con estas compañías. Ver Nota 18.
- (3) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.
- (4) Corresponde al 75% de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías.
- (5) Corresponde principalmente a servicios de mantenimiento, asesoría logística y personal, actividades publicitarias y arrendamiento. Ver Notas 6 y 18.

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado S.A. (6)	635,503	491,410
Supercines S.A. (6)	1,349,616	1,491,387
Radio Concierto Guayaquil S.A. (6)	5,777	5,668
Entretenimiento del Pacífico S.A. (6)	9,362	16,120
Inmobiliaria Lavie S.A. (9)	594,537	11,116
Inmobiliaria Mokte S.A. (9)	1,991,550	13,732,518
Comdere S.A. (6)	60,764	220,803
Alimentos del Ecuador Ltda.	3,960	7,799
Briko S.A.	1,526	2,945
Panadería del Pacífico S.A.	6,360	6,240
Inmobiliaria Meridional S.A. (9)	<u>6,353,758</u>	<u>3,538,697</u>
	<u>11,012,712</u>	<u>19,524,703</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Inmobiliaria Lavie S.A. (7)	1,253,163	12,607,480
Inmobiliaria Mokte S.A. (7)	1,759,772	2,551,712
Inmobiliaria Meridional S.A. (7)	130,710	73,070
Corporación El Rosado S.A. (8)	<u>4,667,555</u>	<u>7,368,227</u>
	<u>7,811,200</u>	<u>22,600,489</u>

- (6) 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.
- (7) Corresponde a saldos por pagar al 31 de diciembre del 2016 de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son liquidados 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, los cuales se liquidan en el corto plazo. Ver Nota 18.
- (9) 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.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los accionistas de Administradora del Pacífico S.A. son:

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

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

(1) Compañías domiciliadas en el exterior.

18. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

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

Inmobiliaria Lavie S.A.

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

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

Durante el 2016 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$18,822,477 (2015: US\$19,498,121).

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 Entrepíos", "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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

Durante el 2016 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$40,061,502 (2015: US\$35,323,946).

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 2016 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$1,447,506 (2015: US\$1,018,124).

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 2016, la Compañía suscribió un contrato para promoción de actividades publicitarias 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\$300,000 anuales. El plazo de duración de este contrato es de un año, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un años 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 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\$426,140 anuales. El plazo de duración de este contrato es de 12 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un año más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2016, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de asesoría de personal con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$32,400 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 2016, 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\$552.119 anuales. El plazo de

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

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

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. 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 que totalizan en el 2016 aproximadamente US\$4,211,000 (2015: US\$3,300,000).

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.



CPA. KEYCO BURGOS
CONTADORA GENERAL
CI: 0913751632

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL,
IDENTIFICACION Y CREDULACION

CÉDULA DE CIUDADANIA N. 091375163-2

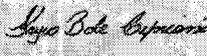


PELLIDOS Y NOMBRES
BURGOS GUERRERO
KEYNO ROSAURA
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
BOLIVAR / SAGRARIO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-01-07
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO F
ESTADO CIVIL Casada
EMANUELLE
CIPRIANI MARQUEZ



INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN ESTUDIANTE V2444 V4444

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
JUAN TOMAS BURGOS CHANG
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
ROSA GUERRERO TRIVINO DE B.
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2009-05-08
FECHA DE EXPIRACIÓN
2019-05-08



DIRECTOR GENERAL FIRMA DEL CEDULADO

000035838

