

INMOBILIARIA PACIFIC REAL STATES PACIFICREST S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 22 de mayo de 2009 en la ciudad de Ambato - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de agosto de 2009, bajo la denominación de Inmobiliaria Indalgarden S.A.

Con fecha 15 de octubre de 2009 se reforman los estatutos y la denominación social a Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A., mediante resolución No. SC.DIC.A.09.336 del 24 de noviembre de 2009.

Su objeto social es: la compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Pacific Real States Pacificrest S.A., al 31 de diciembre de 2016, comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

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

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses). Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.5. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.6. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal

El costo de los beneficios por jubilación patronal es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

2.9.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10. Reserva legal

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

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a las cuentas pendientes de cobro por arriendos.

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito Tributario de IVA	20,704	33,294
Crédito Tributario de Impuesto a la Renta (Ver Nota 11)	<u>3,281</u>	<u>6,946</u>
Total	<u>23,985</u>	<u>40,241</u>

6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>% anual de depreciación</u>
Terrenos	1,319,881	1,407,390	
Edificios	898,854	898,854	5
	<u>2,218,735</u>	<u>2,306,244</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(113,968)</u>	<u>(69,025)</u>	
Total	<u>2,104,767</u>	<u>2,237,219</u>	

A continuación el movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	2,237,219	1,962,369
Adiciones, ventas netas	(174,451)	303,493
Reavalúo terreno	86,942	-
Depreciación del año	<u>(44,943)</u>	<u>(28,643)</u>
Saldo al cierre	<u>2,104,767</u>	<u>2,237,219</u>

NOTA 7.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>PORCIÓN CORRIENTE</u>		<u>LARGO PLAZO</u>	
	<u>Diciembre</u>		<u>Diciembre</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Institución financiera local (1)	68,729	166,834	-	75,741
Sobregiro	18,834	4,793	-	-
Total	<u>87,563</u>	<u>171,627</u>	<u>-</u>	<u>75,741</u>

- 1) Obligaciones con una entidad financiera local que tienen plazos hasta agosto del 2017, y generan tasas de interés del 11,23%. En garantía de las obligaciones existen hipotecas sobre bienes inmuebles.

NOTA 8.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a préstamo de accionistas y compañías relacionadas por US\$ 298.217 y US\$ 140.584, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2015, fue de US\$ 473.371 y US\$ 109.922, respectivamente.

El detalle de las transacciones con compañías relacionadas se detalla en la **Nota 10**.

NOTA 9.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está constituido por 200.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.

NOTA 10.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar relacionadas		
Guadalupe S.A.	52,800	26,300
Corpturinter S.A.	<u>87,784</u>	<u>83,622</u>
Total (ver Nota 8)	<u>140,584</u>	<u>109,922</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2016, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador, sociedades extranjeras que no sean paraísos fiscales cuyos beneficiarios efectivos sean personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

**NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	93,169	53,447
15% participación empleados	<u>(13,975)</u>	<u>(8,017)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	79,194	45,430
Mas gastos no deducibles	<u>18,279</u>	<u>14,114</u>
Base imponible	97,473	59,544
Impuesto a la renta calculado	21,444	13,100
Anticipo de impuesto a la renta determinado	<u>8,424</u>	<u>5,582</u>
Impuesto a la renta causado	<u>21,444</u>	<u>13,100</u>
Retenciones en la fuente del año	(18,818)	(14,146)
Crédito Tributario años anteriores	<u>(5,907)</u>	<u>(5,900)</u>
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	<u>(3,281)</u>	<u>(6,946)</u>

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 12.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2016, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resume a continuación:

- Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; en donde se establecen las diferentes contribuciones solidarias, formas de cálculo y otros detalles de pago.
- Resolución No. CPT-RES-2016-04, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen las normas, condiciones y límites para la aplicación del beneficio de exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas y Aranceles Aduaneros, para la importación de bienes de capital no producidos en el Ecuador, destinados a procesos productivos o a la prestación de servicios que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Resolución No. CPT-RES-2016-05, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen los sectores económicos, límites y condiciones para la aplicación de la exoneración del pago del Impuesto a la Renta por la ejecución de nuevas inversiones productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

NOTA 12.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)

- Resolución NAC-DGERCGC16-00000366 del 25 de Agosto del 2016, mediante el cual se exonera del pago del 100% del valor del anticipo al impuesto a la renta del período fiscal 2016, al sector turismo de la provincia de Sucumbíos; al sector de transporte pesado de la provincia de El Oro, Esmeraldas, Loja, Sucumbíos, Zamora Chinchipe y Orellana.
- Registro Oficial No. 854 del 4 de Octubre del 2016, en donde se exonera el pago del 100% del valor del anticipo de Impuesto a la Renta del período 2016, a los sujetos que operen en el sector productor, extractor y exportador de aceite crudo de palma.
- Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2016-011 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se expidió el Reglamento sobre Auditoría Externa, el cual menciona los nuevos montos para contratación de auditoría externa y la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría, entre otros.

NOTA 13.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 14.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

NOTA 14.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

(Continuación)

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: (US\$ 213.872)

Índice de liquidez: 6%

Pasivos totales / patrimonio: 36%

Deuda financiera / activos totales: 4%

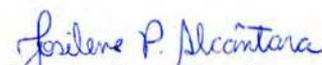
La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 15.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 10 de febrero de 2017, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



Sra. Josilene Pereira

GÉRENTE