

Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2016
junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2016
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros separados

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Informe de los auditores independientes

A los accionistas de Inmobiliaria Lavie S. A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Lavie S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S. A. al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

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

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo, en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

También hemos proporcionado a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la gerencia, determinamos los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. En caso de existir, describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente esos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Estados financieros separados y del año anterior

- (a) Según se menciona en la Nota 3(a), estos estados financieros separados no consolidados se emiten con el propósito de cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **Inmobiliaria Lavie S. A.** de manera individual. Este informe de auditoría se presenta para uso exclusivo de la gerencia de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- (b) Los estados financieros separados de **Inmobiliaria Lavie S. A.** al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 18 de abril de 2016 contiene una opinión sin salvedades.

Ernst & Young
RNAE No. 462


Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
17 de abril de 2017

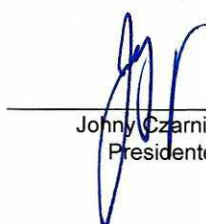
Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	596,566	231,270
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	8,648,163	14,996,280
Impuestos por recuperar	15(a)	95,552	119,001
Otras cuentas por cobrar	7	5,550,740	139,765
Gastos pagados por anticipado		305,663	291,836
Total activo corriente		15,196,684	15,778,152
Activo no corriente:			
Instalaciones y equipos	8	2,122,117	2,558,129
Propiedades de inversión	9	131,784,607	126,542,893
Inversiones en subsidiarias	10	1,297,693	1,297,693
Otros activos		16,830	-
Total activo no corriente		135,221,247	130,398,715
Total activo		150,417,931	146,176,867



Johnny Czarninski
Presidente



CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

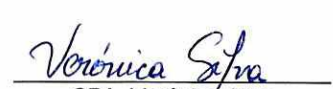
Estados separados de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	11	3,366,912	3,306,943
Emisión de obligaciones	12	9,185,788	965,979
Cuentas por pagar a proveedores	13	3,599,071	1,065,284
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	1,018,994	3,363,212
Impuestos por pagar	15(a)	199,821	770,950
Total pasivo corriente		17,370,586	9,472,368
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	11	1,019,446	4,365,691
Impuesto a la renta diferido	15(d)	7,073,421	7,221,700
Total pasivo no corriente		8,092,867	11,587,391
Total pasivo		25,463,453	21,059,759
Patrimonio:			
Capital social	16	868,623	868,623
Reservas	17	28,335,433	28,335,433
Utilidades retenidas	18	95,750,422	95,913,052
Total patrimonio		124,954,478	125,117,108
Total pasivo y patrimonio		150,417,931	146,176,867


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

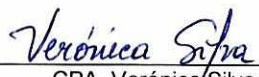
Estados separados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Ingresos por arriendo	3(j)	18,822,477	19,498,121
Otros ingresos	22	684,110	-
Ingresos financieros		64	676
Total ingresos		<u>19,506,651</u>	<u>19,498,797</u>
Gastos administrativos y de operación	20	(14,874,469)	(13,883,726)
Otros egresos		(23,858)	(38,742)
Gastos financieros	21	(1,248,569)	(841,390)
Total costos y gastos		<u>(16,146,896)</u>	<u>(14,763,858)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		3,359,755	4,734,939
Impuesto a la renta	3(l) y 15(b)	(889,433)	(2,101,987)
Utilidad neta		<u>2,470,322</u>	<u>2,632,952</u>
Utilidad neta por acción	3(n) y 16	<u>2.84</u>	<u>3.03</u>


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

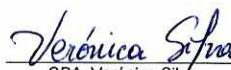
Estados separados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Utilidades retenidas				Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Total reservas	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumuladas	Total	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	12,286,821	96,891,155	126,095,211
Más (menos):									
Distribución de dividendos (Véase Nota 18(c))	-	-	-	-	-	-	(3,611,055)	(3,611,055)	(3,611,055)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	2,632,952	2,632,952	2,632,952
Saldo al 31 de diciembre de 2015	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	11,308,718	95,913,052	125,117,108
Más (menos):									
Distribución de dividendos (Véase Nota 18(c))	-	-	-	-	-	-	(2,632,952)	(2,632,952)	(2,632,952)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	2,470,322	2,470,322	2,470,322
Saldo al 31 de diciembre de 2016	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	11,146,088	95,750,422	124,954,478


Johny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados separados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:	3,359,755	4,734,939
Utilidad antes de impuesto a la renta		
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación de instalaciones y equipos	519,579	564,511
Depreciación de propiedades de inversión	5,983,514	6,196,690
Costo amortizado de emisión de obligaciones	535,674	841,390
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,348,117	(3,818,434)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(5,410,975)	(444,657)
Disminución (aumento) impuestos por recuperar	23,449	(119,001)
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado	(13,827)	23,094
(Aumento) disminución en otros activos	(16,830)	16,830
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores	2,533,787	(91,329)
(Disminución) en impuesto por pagar	(162,311)	(498,986)
	13,699,932	7,405,047
Impuesto a la renta pagado	(1,446,530)	(1,643,745)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	12,253,402	5,761,302
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a instalaciones y equipo, neto	(69,812)	(231,546)
Adiciones a propiedades de inversión, neto	(11,238,983)	(2,512,368)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(11,308,795)	(2,743,914)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones financieras	(3,286,276)	(3,839,499)
Emisión de obligaciones	16,618,135	963,060
Pagos de emisión de obligaciones	(8,934,000)	-
Disminución (aumento) en deudas a compañías relacionadas	596,459	(266,284)
Dividendos pagados	(5,573,629)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	(579,311)	(3,142,723)
Aumento (disminución) neta en efectivo en bancos	365,296	(125,335)
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	231,270	356,605
Saldo al final del año	596,566	231,270


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Lavie S. A. (en adelante “la Compañía”), se constituyó en Ecuador el 11 de junio de 1982, cuyo accionista principal es Fusgal Trading S.A. La actividad principal de la Compañía es la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

Denominación	Ubicación
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Mi Comisario	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisario, Río Store y Mi Juguetería	Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG
Río Store y Mi Comisariato	Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mini Comisariato	Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Calles Brasil y Quito
Mi Comisariato y Río Store	Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule
Hipermarket	Av. de las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil
Mi Comisariato Mini 16	Colón y Lorenzo de Garaycoa
Mi Comisariato Urdesa	Av. Víctor Emilio Estrada

La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado, el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle.

La dirección principal registrada de la Compañía es Av. 9 de Octubre No. 729, Edificio Mi Comisariato, Guayaquil – Ecuador.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 22 de marzo de 2017 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”).

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC’s revisadas que son obligatorias para periodos que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación:

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación
- Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture
- Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes
- Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos Financieros – Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos
- Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados
- Enmienda la NIC 34: Reporte financiero interino
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no le fueron aplicables o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

(a) Estados financieros separados-

Los estados financieros separados no consolidados de Inmobiliaria Lavie S. A. se emiten por requerimientos legales locales y presentan las inversiones en subsidiarias al costo (Véase Nota 3(f)), de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 “Estados Financieros Separados”.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos comprende los saldos bancarios. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial-

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados cuyos costo de transacción se registran en los resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en bancos, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior-

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resultan del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía no tiene inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros disponibles para la venta se miden por su valor razonable, y las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es reclasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado

Notas a los estados financieros separados (continuación)

activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de la contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

(ii) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

(iii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o pérdidas por pasivos financieros mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones financieras y emisión de obligaciones. Después del reconocimiento inicial,

Notas a los estados financieros separados (continuación)

los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iv) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(d) Instalaciones y equipos-

Las instalaciones y equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de las instalaciones y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las instalaciones y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada período y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	<u>Años</u>
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	<u>10</u>

El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de instalaciones y equipos.

Un componente de instalaciones y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

(e) **Propiedades de inversión-**

Son propiedades de inversión destinadas a la obtención de plusvalía por su venta (terrenos y centros locales comerciales). La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades al costo menos la depreciación acumulada.

Los terrenos tienen una vida útil indefinida por lo tanto no son objeto de depreciación. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos inmuebles y no se considera valor residual debido a que la gerencia de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada de los locales y centros comerciales es de 8 a 30 años.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en el que se da de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad y equipos, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad y equipos se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades y equipos hasta la fecha del cambio de uso.

(f) Inversiones en subsidiarias-

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

Una subsidiaria es una entidad en la cual la Compañía ejerce control; es decir, está expuesta, o tiene derechos a retornos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre dicha inversión. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Los dividendos se reconocen como ingresos en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución o capitalización, según corresponda.

(g) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos no financieros no pueda ser recuperado.

(h) Provisiones y pasivos contingentes-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de

Notas a los estados financieros separados (continuación)

hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

(i) **Beneficios a empleados-**

La Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia, por lo que de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos por beneficios a empleados a largo plazo.

(j) **Reconocimiento de ingresos-**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; independientemente del momento en que el cobro sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S. A. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en que se devenga el arriendo.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

(k) **Reconocimiento de costos y gastos-**

El costo de ventas, que corresponde al costo de los bienes que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(l) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(m) Valor razonable-

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía de valor razonable mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(n) Utilidad por acción básica

La utilidad por acción básica ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que la utilidad básica y diluida por

Notas a los estados financieros separados (continuación)

acción es la misma.

(o) Clasificación de saldos en corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

(p) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores importantes al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La administración considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Vida útil de instalaciones y equipos y propiedades de inversión-

Las instalaciones y equipos y propiedades de inversión se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente significativo relacionado con impuestos.

Provisiones-

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero de 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuesto a las ganancias – Reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 12 – Revelación de intereses en otras entidades – Aclaración del alcance de los requerimientos de revelación	1 de enero de 2017
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Enmienda a la NIC 40 – Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Aún no definida

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la administración es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

6. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo en bancos se formaba de la siguiente manera:

	2016	2015
Bancos (1)	596,566	231,270

(1) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. en entidades locales. Los fondos son de libre disponibilidad.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue:

		2016	2015
Reclamos por siniestros	(1)	4,303,820	-
Anticipo a proveedores	(2)	1,246,920	139,765
		5,550,740	139,765

(1) Principalmente corresponden a valores pendientes de cobro por reclamo de siniestros a las aseguradoras como resultado del terremoto ocurrido en abril 2016, donde se vieron afectados los centros comerciales de Manta y Portoviejo.

(2) Corresponde principalmente a anticipos otorgados a proveedores por las remodelaciones de los locales de Manta y Portoviejo. Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a anticipos entregados para la adquisición de activos fijos.

8. INSTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las instalaciones y equipos se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	31 de diciembre de 2016			31 de diciembre de 2015		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Instalaciones	6,664,151	(4,589,896)	2,074,255	6,587,684	(4,082,899)	2,504,785
Muebles y enseres	72,469	(44,830)	27,639	72,469	(37,602)	34,867
Equipos de computación	7,103	(7,033)	70	7,103	(6,887)	216
Equipos de seguridad	58,009	(37,856)	20,153	50,909	(32,648)	18,261
	<u>6,801,732</u>	<u>(4,679,615)</u>	<u>2,122,117</u>	<u>6,718,165</u>	<u>(4,160,036)</u>	<u>2,558,129</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de instalaciones y equipos fue el siguiente:

	Equipos				Total
	Instalaciones	Muebles y enseres	de computación	Equipos de seguridad	
<u>Costo:</u>					
Saldo al 31 de diciembre 2014	6,184,802	72,469	6,931	50,909	6,315,111
Adiciones	231,374	-	172	-	231,546
Transferencias (1)	171,508	-	-	-	171,508
Saldo al 31 de diciembre 2015	6,587,684	72,469	7,103	50,909	6,718,165
Adiciones	62,712	-	-	7,100	69,812
Transferencias (1)	13,755	-	-	-	13,755
Saldo al 31 de diciembre 2016	6,664,151	72,469	7,103	58,009	6,801,732
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldo al 31 de diciembre 2014	(3,531,320)	(30,355)	(6,293)	(27,557)	(3,595,525)
Depreciación del período	(551,579)	(7,247)	(594)	(5,091)	(564,511)
Saldo al 31 de diciembre 2015	(4,082,899)	(37,602)	(6,887)	(32,648)	(4,160,036)
Depreciación del período	(506,997)	(7,228)	(146)	(5,208)	(519,579)
Saldo al 31 de diciembre 2016	(4,589,896)	(44,830)	(7,033)	(37,856)	(4,679,615)
Valor neto en libros	<u>2,074,255</u>	<u>27,639</u>	<u>70</u>	<u>20,153</u>	<u>2,122,117</u>

(1) Valores reclasificados de propiedades de inversión. Ver Nota 9

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	31 de diciembre de 2016			31 de diciembre de 2015		
	Costo histórico	Depre- ciación acumulada	Valor neto	Costo histórico	Depre- ciación acumulada	Valor neto
Terrenos	55,617,806	-	55,617,806	47,179,879	-	47,179,879
Edificios	139,439,297	(65,626,957)	73,812,340	137,639,484	(59,643,443)	77,996,041
Construcciones en curso	2,354,461	-	2,354,461	1,366,973	-	1,366,973
	<u>197,411,564</u>	<u>(65,626,957)</u>	<u>131,784,607</u>	<u>186,186,336</u>	<u>(59,643,443)</u>	<u>126,542,893</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Construc- ciones en curso	Total
<u>Costo</u>				
Saldo al 31 de diciembre de 2014	47,179,879	134,602,502	2,063,095	183,845,476
Adiciones	-	-	2,512,368	2,512,368
Transferencias (2)	-	3,036,982	(3,208,490)	(171,508)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	47,179,879	137,639,484	1,366,973	186,186,336
Adiciones (1)	8,175,409	680,250	2,383,324	11,238,983
Transferencias (2)	262,518	1,119,563	(1,395,836)	(13,755)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>55,617,806</u>	<u>139,439,297</u>	<u>2,354,461</u>	<u>197,411,564</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	(53,446,753)	-	(53,446,753)
Depreciación del período	-	(6,196,690)	-	(6,196,690)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(59,643,443)	-	(59,643,443)
Depreciación del período	-	(5,983,514)	-	(5,983,514)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>-</u>	<u>(65,626,957)</u>	<u>-</u>	<u>(65,626,957)</u>
Valor en libros neto	<u>55,617,806</u>	<u>73,812,340</u>	<u>2,354,461</u>	<u>131,784,607</u>

(1) Corresponde principalmente a la compra de un terreno para la ampliación del Centro Comercial Riocentro los Ceibos, en la ciudad de Guayaquil por un valor de 8,617,000.

(2) Valores reclasificados a instalaciones y equipos. Ver Nota 8.

La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto a adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o mejoras.

10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las inversiones en subsidiarias se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Compañía emisora	% de participación	Valor en libros	Actividad
Ubesair S. A. (1)	99.6%	1,287,653	Servicios profesionales de transporte personal
Supercines S. A.	66.0%	8,910	Exhibición de filmes en cines y teatros
Otras	Menor al 1%	1,130	
		<u>1,297,693</u>	

- (1) Ubesair S. A. es una compañía dedicada a la prestación de servicios de transporte aéreo. El valor de las acciones de la Compañía considerando los valores de mercado de los aviones que son de propiedad de Ubesair S. A., sustenta el costo de la inversión.

Los estados financieros no auditados de Ubesair S.A. y Supercines S.A. al 31 de diciembre de 2016 y 2015, muestran las siguientes cifras:

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Utilidad (pérdida) neta
Al 31 de diciembre de 2016					
Ubesair S. A.	4,853,461	4,518,759	334,702	2,610,000	6,143
Supercines S. A.	<u>22,174,301</u>	<u>20,819,977</u>	<u>1,354,324</u>	<u>68,424,958</u>	<u>386,615</u>
Al 31 de diciembre de 2015					
Ubesair S. A.	5,774,299	5,424,328	349,971	2,665,000	(24,438)
Supercines S. A.	<u>25,926,564</u>	<u>24,729,381</u>	<u>1,197,183</u>	<u>72,750,285</u>	<u>793,492</u>

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las obligaciones financieras se formaba de la siguiente manera:

	Tasa de interés efectiva anual		Vencimientos hasta	Corriente (1)	No corriente	Total
2016						
Banco del Pacífico S. A.	8.65% - 8.95%	(F)	Agosto 2018	<u>3,366,912</u>	<u>1,019,446</u>	<u>4,386,358</u>
2015						
Banco del Pacífico S. A.	8.70% - 8.95%	(F)	Agosto 2018	<u>3,306,943</u>	<u>4,365,691</u>	<u>7,672,634</u>

(F) Fija

- (1) Corresponde a saldos de préstamos efectuados en años anteriores para financiar principalmente la construcción de Riocentro Norte ubicado en la Av. Francisco de Orellana de la ciudad de Guayaquil, cuyo vencimiento final es el año 2018. Los intereses son cancelados mensualmente. Para el año 2016 no se han adquirido nuevos préstamos con ninguna institución financiera.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias el siguiente bien inmueble: Centro Comercial Riocentro Norte, el cual se encuentra registrado como parte de sus Propiedades de Inversión.

12. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la emisión de obligaciones se formaba de la siguiente manera:

	2016	2015
Valor de papel comercial (1)	9,185,788	965,979

- (1) La Junta General de Accionistas celebrada en junio del 2015 aprobó la primera emisión de papel comercial por un monto de hasta 10,000,000 con garantía general y cuyo plazo es de hasta 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR 150004282 en fecha 30 de octubre de 2015. Durante el año 2016, la Compañía realizó varias colocaciones por un total de 9,496,000 de valor nominal cuyos vencimientos son hasta octubre de 2017 y que fueron colocados a un promedio del 95% de su valor nominal. Sus descuentos hacen parte al costo efectivo de la operación.

Los principales resguardos de estas emisiones a favor de los inversionistas, son los siguientes: i) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a uno (1) ii) Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. La compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. La Compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación acorde a lo estipulado por el Consejo Nacional de Valores. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha cumplido con estos resguardos.

13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar a proveedores se desglosa como sigue:

	2016	2015
Proveedores nacionales (1)	3,087,139	617,682
Pólizas de seguros por pagar	217,600	199,792
Provisiones (2)	294,332	247,810
	3,599,071	1,065,284

- (1) Incluye cuentas por pagar principalmente a proveedores de construcción por los arreglos en los locales de Manta y Portoviejo por los daños ocasionados por el terremoto.
- (2) Corresponde principalmente a provisiones realizadas por servicios básicos aproximadamente canceladas en enero de 2017.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

14. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	Naturaleza de la relación	País	2016	2015
Cuentas por cobrar				
Inmobiliaria Motke S.A.	Comercial	Ecuador	-	814,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	1,253,163	12,607,480
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	7,395,000	860,000
			<u>8,648,163</u>	<u>14,281,480</u>
Anticipos por cobrar				
Corporación el Rosado S.A.	Comercial	Ecuador	-	714,800
			<u>8,648,163</u>	<u>14,996,280</u>
Cuentas por pagar				
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	2,622	700
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	594,537	-
Accionistas (1)			421,835	3,362,512
			<u>1,018,994</u>	<u>3,363,212</u>

(1) Corresponde principalmente a dividendo por pagar a accionistas por 50,086 (2,990,763 al 2015).

(b) Transacciones con entidades relacionadas-

Durante los años 2016 y 2015, se han efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

		2016	2015
Ingresos			
Alquiler de locales a Adepasa	(1)	<u>18,822,477</u>	<u>19,498,121</u>
Egresos			
Servicio de administración de locales comerciales			
Administradora del Pacífico S.A.	(2)	159,937	136,412
Corporación El Rosado S. A.	(2)	76,152	5,782
Cuñas publicitarias Entretenimiento del Pacífico S. A.		7,323	5,264
Compra de bienes Corporación El Rosado S. A.		-	307,342
Compra de bienes inmuebles Inmobiliaria Motke S.A.	(3)	8,617,000	-
Anticipo para compra de terreno Inmobiliaria Meridional S.A.	(4)	7,395,000	-
		<u>16,255,412</u>	<u>454,800</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacífico S. A. Adepassa (Véase Nota 26)
- (2) Corresponde a préstamos otorgados en el año 2016 que no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.
- (3) Corresponde a la compra de un terreno para la ampliación del centro comercial Riocentro Los Ceibos. Ver Nota 9
- (4) Corresponde al pago anticipado por la compra de un terreno ubicado en la ciudad de Ambato.

Las transacciones con relacionadas se han realizado en condiciones pactadas entre las partes en condiciones como si fuesen con terceros no relacionados.

(c) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la presidencia ejecutiva, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en transacciones no habituales o relevantes.

15. IMPUESTOS

(a) Saldos de impuesto por cobrar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Por cobrar:		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	95,552	119,001
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar (Véase Nota 15(b))	109,898	518,716
Impuesto al Valor Agregado – IVA	-	224,032
Retenciones de impuesto a la renta	21,137	8,004
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	68,786	20,198
	<u>199,821</u>	<u>770,950</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales de los años 2016 y 2015 se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	1,037,712	1,451,085
Impuesto a la renta diferido	(148,279)	650,902
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>889,433</u>	<u>2,101,987</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(c) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que concilian la utilidad contable en la determinación de la utilidad tributable para el cálculo del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,359,755	4,734,939
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	791,103	1,070,075
Ingresos exentos	(64)	(676)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	53	-
Utilidad gravable	4,150,847	5,804,338
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto causado	1,037,712	1,451,085
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	939,354	943,259
Provisión impuesto a la renta	1,037,712	1,451,085

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2016	2015
Impuesto a la renta causado	1,037,712	1,451,085
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta	(549,391)	(542,406)
Retenciones en la fuente del año	(378,423)	(389,963)
Saldo por pagar	109,898	518,716

(d) Impuesto a la renta diferido-

El activo y pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2016	2015	2016	2015
<i>Diferencias temporales:</i>				
Pasivo por impuesto diferido:				
Revaluación de propiedades de inversión	7,073,421	7,221,700	148,279	(650,902)
Efecto en el impuesto diferido en resultados			148,279	(650,902)
Pasivo por impuesto diferido neto	7,073,421	7,221,700		

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Conciliación de la tasa del impuesto a la renta-

Una reconciliación entre el gasto por impuesto a la renta y el producto del resultado contable multiplicado por la tasa de impuesto, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,359,755	4,734,939
Tasa de impuesto	25%	25%
Gasto impuesto a la renta a la tasa impositiva vigente	839,939	1,183,735
Efecto impuesto de gastos no deducibles (diferencias permanentes)	49,494	918,252
Impuesto a la renta reconocido en resultados	889,433	2,101,987

(f) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha sido fiscalizada desde el 2005.

(g) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta hasta por cinco años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

(h) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones respectivas.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(i) **Anticipo del impuesto a la renta-**

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

(j) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa

Notas a los estados financieros separados (continuación)

máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa del impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa del impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

(k) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(I) Contribuciones especiales-

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior con avalúo catastral del año 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior, con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición accionaria es como sigue:

Nombre de accionista	País	2016			2015		
		Número de acciones	Valor nominal	% Participación	Número de acciones	Valor nominal	% Participación
Fusgal Trading S.A.	Uruguay	276,507	276,507	31.833	276,507	276,507	31.833
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper New York Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Alfredo Czarninski Seideman	Ecuador	2,883	2,883	0.332	2,883	2,883	0.332
Ruth Baier de Czarninski	Ecuador	2,819	2,819	0.325	2,819	2,819	0.325
Danny Czarninski Baier	Ecuador	5,725	5,725	0.659	5,725	5,725	0.659
Johny Czarninski Baier	Ecuador	1,608	1,608	0.185	1,608	1,608	0.185
Vivian Czarninski Baier	Ecuador	1,608	1,608	0.185	1,608	1,608	0.185
		<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>	<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>

A continuación se presenta la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Utilidad	Número de acciones	Utilidad por acción
2016	2,470,322	868,623	2.84
2015	2,632,952	868,623	3.03

17. RESERVAS

(a) Reserva legal-

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene un saldo de reserva legal por un total de 434,311, este valor representa al menos el 50% del capital social.

(b) Reserva facultativa-

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

18. UTILIDADES RETENIDAS

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.6.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta reserva de capital generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferidos a la cuenta resultados acumulados y solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

(b) Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo deudor de 73,485,123 que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser transferido a la cuenta de resultados acumulados.

(c) Distribución de dividendos-

Con fecha 13 de mayo de 2016 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2015 por 2,632,952. Al 31 de diciembre de 2016, existen dividendos declarados pendientes de pago por 50,086 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 14.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 22 de mayo de 2015 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2014 por 3,611,055. Al 31 de diciembre de 2015, existen dividendos declarados pendientes de pago por 2,990,763 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 14.

19. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Compañía reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos operativos”. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

La Compañía considera que tiene principalmente 4 segmentos operativos con los cuales monitorea su negocio que los ha identificado como: Centros Comerciales Río Centros, Paseos Shopping, Locales Comerciales y Otros. A continuación se presenta la información más relevante de cada segmento:

	Centros Comerciales	Paseos	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
<u>Año 2016</u>	<u>Río Centros</u>	<u>Shoppings</u>		
Ingresos por arriendos	8,276,945	7,430,945	3,114,587	18,822,477
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,478,992)	(6,609,691)	(1,374,039)	(15,462,722)
Utilidad antes de impuestos	797,953	821,254	1,740,548	3,359,755
Total de propiedad de inversión, netas	59,936,501	53,270,813	16,222,831	129,430,145
<u>Año 2015</u>				
Ingresos por arriendos	8,831,362	7,578,568	3,088,191	19,498,121
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,185,975)	(5,054,360)	(2,522,847)	(14,763,182)
Utilidad antes de impuestos	1,645,387	2,524,208	565,344	4,734,939
Total de propiedad de inversión, netas	47,183,508	42,008,942	37,350,443	126,542,893

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACION

Durante los años 2016 y 2015, los gastos administrativos y de operación se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación (Notas 8 y 9)	6,503,093	6,761,201
Energía eléctrica	4,308,036	3,086,175
Mantenimiento de inmuebles	1,675,893	1,598,728
Promociones y exhibiciones	537,764	678,235
Impuestos y contribuciones	877,582	689,906
Seguros	397,349	416,010
Propaganda y publicidad	178,425	152,048
Gastos administrativos	34,245	55,085
Consumo de agua	232,235	285,376

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2016	2015
Honorarios	95,257	99,932
Otros	34,590	61,030
	<u>14,874,469</u>	<u>13,883,726</u>

21. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años 2016 y 2015, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Intereses devengados sobre préstamos con entidades financieras	548,305	834,781
Intereses devengados sobre emisión de obligaciones	535,686	5,208
Impuesto a la salida de divisas	163,396	936
Gastos y comisiones bancarias	1,182	465
	<u>1,248,569</u>	<u>841,390</u>

22. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos corresponden a valores recibidos por las asegurados por concepto de lucro cesante producto del reclamo por siniestros que afectaron las propiedades de la Compañía ubicadas en Manta y Portoviejo.

23. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en bancos, las cuentas por cobrar comerciales, las cuentas por cobrar a partes relacionadas, las cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable.

Nivel 2-

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los pasivos financieros que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Cuando no se cuenta con precios de mercado, se usa el modelo de flujo de efectivo descontado en base a la curva de rendimiento de la tasa de interés por el plazo que queda por vencer.

24. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones financieras, emisión de obligaciones y cuentas por pagar a partes relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías en respaldos de sus operaciones. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por

Notas a los estados financieros separados (continuación)

cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez; la gerencia de la Compañía supervisa la gestión de estos riesgos.

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los riesgos de mercado comprenden los siguientes tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precios de los productos básicos. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones bancarias que devengan intereses y los depósitos en bancos.

(a) Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de intereses variable.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés por medio de una cartera equilibrada de préstamos a tasa fija.

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones asumidas en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito que básicamente representan cuentas por cobrar a partes relacionadas por lo que su control se basa en una planificación financiera del grupo de Compañías.

La necesidad de registrar una desvalorización se analiza a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa. El cálculo de la desvalorización se basa en la información histórica real. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del período sobre el que se informa es el importe en libros de cada categoría de activo financiero informada en la Nota 7.

Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y excepto por la emisión de obligaciones, la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de los pagos no descontados previstos en los contratos respectivos:

	2016			2015		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones financieras	3,366,912	1,019,446	4,386,358	3,306,943	4,365,691	7,672,634
Emisión de obligaciones	9,185,788	-	9,185,788	965,979	-	965,979
Cuentas por pagar a proveedores	3,599,071	-	3,599,071	1,065,284	-	1,065,284
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,018,994	-	1,018,994	3,363,212	-	3,363,212
	<u>17,170,765</u>	<u>1,019,446</u>	<u>18,190,211</u>	<u>8,701,418</u>	<u>4,365,691</u>	<u>13,067,109</u>

25. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	2016	2015
Total obligaciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas	18,190,211	13,067,109
(-) Dividendos por pagar	(50,086)	(2,990,763)
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	(596,566)	(231,270)
Deuda neta	<u>17,543,559</u>	<u>9,845,076</u>
Total patrimonio	<u>124,954,478</u>	<u>125,117,108</u>
Total deuda neta y patrimonio	<u>142,498,037</u>	<u>134,962,184</u>
Ratio de apalancamiento	<u>12%</u>	<u>7%</u>

26. CONTRATOS

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios

Con fecha 1 de octubre de 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S. A. Adepassa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Santo Domingo", "Paso Shopping Portoviejo", "Paso Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta", "Rio" y "Riocentro Los Ceibos" y demás bienes inmuebles.

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S. A. Adepesa 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 valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

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 período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Durante el año 2016, la Compañía registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa 18,822,477 (19,498,121 en el año 2015).

27. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.