

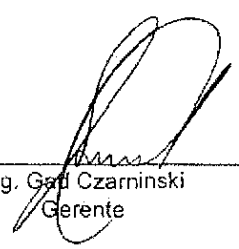
Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	13,484,947	596,566
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	22,659,337	8,648,163
Impuestos por recuperar	15(a)	263,365	95,552
Otras cuentas por cobrar	7	563,131	5,550,740
Gastos pagados por anticipado		242,971	305,663
Total activo corriente		37,213,751	15,196,684
Activo no corriente:			
Instalaciones y equipos	8	1,848,019	2,122,117
Propiedades de inversión	9	127,570,228	131,784,607
Inversiones en subsidiarias	10	1,297,693	1,297,693
Otros activos		16,830	16,830
Total activo no corriente		130,732,770	135,221,247
Total activo		167,946,521	150,417,931


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

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

Inmobiliaria Lavie S. A.

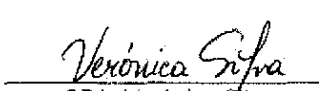
Estados separados de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	11	1,023,505	3,366,912
Emisión de obligaciones	12	20,188,046	9,185,788
Cuentas por pagar a proveedores	13	1,592,779	3,599,071
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	480,058	1,018,994
Impuestos por pagar	15(a)	247,175	199,821
Total pasivo corriente		23,531,563	17,370,586
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	11	-	1,019,446
Emisión de obligaciones	12	13,483,086	-
Impuesto a la renta diferido	15(d)	7,784,262	7,073,421
Total pasivo no corriente		21,267,348	8,092,867
Total pasivo		44,798,911	25,463,453
Patrimonio:			
Capital social	16	868,623	868,623
Reservas	17	28,335,433	28,335,433
Utilidades retenidas	18	93,943,554	95,750,422
Total patrimonio		123,147,610	124,954,478
Total pasivo y patrimonio		167,946,521	150,417,931


Ing. Gad Czarninski
Gerente


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 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
Ingresos por arriendo	3(j)	18,826,025	18,822,477
Otros ingresos	22	2	684,110
Ingresos financieros		89,513	64
Total ingresos		18,915,540	19,506,651
Gastos administrativos y de operación	20	(14,798,114)	(14,874,469)
Otros egresos		(47,538)	(23,858)
Gastos financieros	21	(1,887,875)	(1,248,569)
Total costos y gastos		(16,733,527)	(16,146,896)
Utilidad antes del impuesto a la renta		2,182,013	3,359,755
Impuesto a la renta	3(l) y 15(b)	(1,518,559)	(889,433)
Utilidad neta		663,454	2,470,322
Utilidad neta por acción	3(n) y 16	0.76	2.84


Ing. Gabi Czarinski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

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

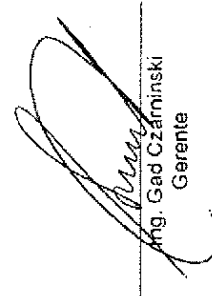
Inmobiliaria Lavie S. A.

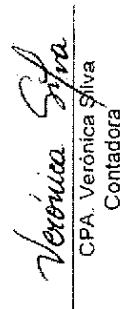
Estados separados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas			Utilidades retenidas					
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Total reservas	Ajustes de		Utilidades acumuladas	Total patrimonio	
					Reserva de capital	primera adopción			
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	95,913,062	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
Más (menos):									
Distribución de dividendos (Véase Nota 18(c))	-	-	-	-	-	-	(2,470,322)	(2,470,322)	(2,470,322)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	663,454	663,454	663,454
Saldo al 31 de diciembre de 2017	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	9,339,220	93,943,554	123,147,610


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA Verónica Silva
Contadora

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

Inmobiliaria Lavie S. A.

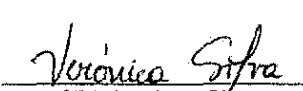
Estados separados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,182,013	3,359,755
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación-		
Depreciación de instalaciones y equipos	458,090	519,579
Depreciación de propiedades de inversión	5,709,113	5,983,514
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(14,011,174)	6,348,117
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	4,987,609	(5,410,975)
(Aumento) disminución impuestos por recuperar	(15,509)	23,449
Disminución (aumento) en gastos pagados por anticipado	62,692	(13,827)
(Aumento) en otros activos	-	(16,830)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a proveedores	(2,006,292)	2,533,787
Aumento (disminución) en impuesto por pagar	157,252	(162,311)
	(2,476,206)	13,164,258
Impuesto a la renta pagado	(1,069,920)	(1,448,530)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(3,546,126)	11,717,728
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a instalaciones y equipos, neto	(145,517)	(69,812)
Adiciones a propiedades de inversión, neto	(1,533,209)	(11,238,983)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(1,678,726)	(11,308,795)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones financieras	(3,362,853)	(3,286,276)
Emisión de obligaciones	33,951,477	17,153,809
Pagos de emisión de obligaciones	(9,466,133)	(8,934,000)
Disminución (aumento) en deudas a compañías relacionadas	(580,578)	596,459
Dividendos pagados	(2,428,680)	(5,573,629)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	18,113,233	(43,637)
Aumento neto en efectivo en bancos	12,888,381	365,296
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	596,566	231,270
Saldo al final del año	13,484,947	596,566


Ing. Gad Czarninski
Gerente


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 2017 y 2016

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
Hipemarket	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 2017 fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 27 de marzo de 2018 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") vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los presentes 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 2017, según se describe a continuación:

- Modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar.
- Modificaciones a la NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades: Clarificación del alcance en los desgloses requeridos en la NIIF 12.
- Modificaciones a la NIC 12 Impuesto sobre las ganancias: Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas.
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 - Ventas o aportaciones de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

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 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 periodo 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. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

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.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos y cuentas por cobrar a partes relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

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 2017 y 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 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 2017 y 2016.

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 haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni haya 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 puede 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 2017 y 2016, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

(iii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros 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, 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura. 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 2017 y 2016.

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, 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, por el 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 valorados 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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:

	<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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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,

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017 y 2016, 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 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. Adepassa, 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(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 periodos 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. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. 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 periodos 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.

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 se puedan 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 tome 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 periodo 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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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:

- 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 periodo 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 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que la utilidad básica y diluida por 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 periodo 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 periodo sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- 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 gerencia 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 gerencia 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.

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF — Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos- Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22- Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Modificaciones a la NIIF 2- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

A continuación resumimos las normas o interpretaciones que se consideran le serán aplicables a la Compañía:

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La Compañía tiene previsto adoptar la nueva norma en la fecha de aplicación requerida y no reexpresará la información comparativa. Durante el año 2017, la Compañía ha realizado una evaluación general de los impactos de los tres aspectos de la NIIF 9 (*Clasificación y valoración, Deterioro, Contabilidad de coberturas*). Esta evaluación se basa en la información actualmente disponible y puede estar sujeta a variaciones por información adicional que esté disponible en el año 2018 cuando la Compañía adopte la NIIF 9. En general, la Compañía no espera cambios importantes en su estado de situación financiera y en el patrimonio neto.

NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.

Esta nueva norma derogará todas las normas anteriores relativas al reconocimiento de ingresos. Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018 o posteriormente. La Compañía tiene previsto adoptar la nueva norma en la fecha efectiva requerida utilizando el método retroactivo total.

Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al arriendo de los locales comerciales y no se espera que esta norma tenga impacto en los resultados de la Compañía para los contratos con clientes.

6. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de efectivo en bancos se formaba de la siguiente manera:

	2017	2016
Bancos (1)	13,484,947	596,566

(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 2017 y 2016, las otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

		2017	2016
Reclamos por siniestros	(1)	445,064	4,303,820
Anticipo a proveedores	(2)	118,067	1,246,920
		<u>563,131</u>	<u>5,550,740</u>

(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.

8. INSTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las instalaciones y equipos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Instalaciones	6,808,212	(5,024,731)	1,783,481	6,664,151	(4,589,896)	2,074,255
Muebles y enseres	72,469	(51,826)	20,643	72,469	(44,830)	27,639
Equipos de computación	46,336	(18,928)	27,408	7,103	(7,033)	70
Equipos de seguridad	58,707	(42,220)	16,487	58,009	(37,856)	20,153
	<u>6,985,724</u>	<u>(5,137,705)</u>	<u>1,848,019</u>	<u>6,801,732</u>	<u>(4,679,615)</u>	<u>2,122,117</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de instalaciones y equipos fue el siguiente:

	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
Costo:					
Saldo al 31 de diciembre de 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 de 2016	6,664,151	72,469	7,103	58,009	6,801,732
Adiciones	144,061	-	758	698	145,517
Transferencias (1)	-	-	38,475	-	38,475
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>6,808,212</u>	<u>72,469</u>	<u>46,336</u>	<u>58,707</u>	<u>6,985,724</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Equipos				
	Instala- ciones	Muebles y enseres	de compu- tación	Equipos de seguridad	Total
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(4,082,899)	(37,602)	(6,887)	(32,648)	(4,160,036)
Depreciación del periodo	(506,997)	(7,228)	(146)	(5,208)	(519,579)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(4,589,896)	(44,830)	(7,033)	(37,856)	(4,679,615)
Depreciación del periodo	(434,835)	(6,996)	(11,895)	(4,364)	(458,090)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(5,024,731)	(51,826)	(18,928)	(42,220)	(5,137,705)
Valor neto en libros	1,783,481	20,643	27,408	16,487	1,848,019

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

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de 2017			31 de diciembre de 2016		
	Costo	Depre- ciación		Costo	Depre- ciación	
	histórico	acumulada	Valor neto	histórico	acumulada	Valor neto
Terrenos	55,617,806	-	55,617,806	55,617,806	-	55,617,806
Edificios	139,439,297	(71,336,070)	68,103,227	139,439,297	(65,626,957)	73,812,340
Construcciones en curso	3,849,195	-	3,849,195	2,354,461	-	2,354,461
	<u>198,906,298</u>	<u>(71,336,070)</u>	<u>127,570,228</u>	<u>197,411,564</u>	<u>(65,626,957)</u>	<u>131,784,607</u>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Construc- ciones en			
	Terrenos	Edificios	curso	Total
Costo				
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	55,617,806	139,439,297	2,354,461	197,411,564
Adiciones (1)	-	-	1,533,209	1,533,209
Transferencias (2)	-	-	(38,475)	(38,475)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>55,617,806</u>	<u>139,439,297</u>	<u>3,849,195</u>	<u>198,906,298</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Terrenos	Edificios	Construc- ciones en curso	Total
Depreciación acumulada				
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	-	(65,626,957)	-	(65,626,957)
Depreciación del período	-	(5,709,113)	-	(5,709,113)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(71,336,070)	-	(71,336,070)
Valor en libros neto	55,617,806	68,103,227	3,849,195	127,570,228

(1) Corresponde principalmente a los trabajos realizados en terreno comprado para la ampliación del Centro Comercial Riocentro los Ceibos, en la ciudad de Guayaquil por un valor de 924,380 (8,617,000 del año 2016).

(2) Valores reclasificados a equipos de computación. 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 2017 y 2016, las inversiones en subsidiarias se formaban de la siguiente manera:

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 2017 y 2016, muestran las siguientes cifras:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Utilidad (pérdida) neta
Al 31 de diciembre de 2017					
Ubesair S. A.	3,967,373	3,610,959	356,414	2,391,213	8,899
Supercines S. A.	25,736,337	22,805,244	2,931,093	75,464,371	1,342,758
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.	22,174,301	20,819,977	1,354,324	68,424,958	386,615

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones financieras se formaba de la siguiente manera:

	Tasa de interés efectiva anual		Vencimientos hasta	Corriente (1)	No corriente	Total
2017						
Banco del Pacífico S. A.	8.65% - 8.95%	(F)	Agosto 2018	1,023,505	-	1,023,505
2016						
Banco del Pacífico S. A.	8.65% - 8.95%	(F)	Agosto 2018	3,366,912	1,019,446	4,386,358

(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 en el año 2018. Los intereses son cancelados mensualmente. Para el año 2017 no se han adquirido nuevos préstamos con ninguna institución financiera.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantenía en garantía por estas deudas bancarias el inmueble de 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 2017 y 2016, el saldo de la emisión de obligaciones se formaba de la siguiente manera:

		2017		2016	
		Corriente	No corriente	Corriente	
Valor de papel comercial	(1)	14,778,880	-	14,778,880	9,185,788
Emisión de obligaciones	(2)	5,409,166	13,483,086	18,892,252	-
		20,188,046	13,483,086	33,671,132	9,185,788

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- (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 los años 2017 y 2016, la Compañía realizó varias colocaciones por un total de 15,000,000 y 9,496,000 de valor nominal cuyos vencimientos son hasta octubre de 2018 y 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.
- (2) La Junta General de Accionistas celebrada el 1 de marzo de 2017 aprobó la emisión de obligaciones por un monto de 20,000,000 con un plazo de hasta 1,800 días. Dicha emisión fue aprobada por el Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207 con fecha 6 de julio de 2017.

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 2017, la Compañía ha cumplido con estos resguardos.

13. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar a proveedores se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores nacionales (1)	1,143,308	3,087,139
Pólizas de seguros por pagar	154,765	217,600
Provisiones (2)	294,706	294,332
	<u>1,592,779</u>	<u>3,599,071</u>

- (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 2018.

14. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	Naturaleza			
	de la			
	relación	Pais	2017	2016
Cuentas por cobrar				
Administradora del Pacifico S.A. Adepassa	Comercial	Ecuador	2,868,337	1,253,163
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	5,500,000	-
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	14,291,000	7,395,000
			<u>22,659,337</u>	<u>8,648,163</u>
Cuentas por pagar				
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	3,113	2,622
Entrepasa	Comercial	Ecuador	93	-
Administradora del Pacifico S.A. Adepassa	Comercial	Ecuador	13,375	594,537
Accionistas	..	(1)	463,477	421,835
			<u>480,058</u>	<u>1,018,994</u>

(1) Corresponde principalmente a dividendo por pagar a accionistas.

(b) Transacciones con partes relacionadas-

Durante los años 2017 y 2016, se han efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		2017	2016
Ingresos			
Alquiler de locales a Adepassa	(1)	<u>18,826,025</u>	<u>18,822,477</u>
Egresos			
Servicio de administración de locales comerciales			
Administradora del Pacífico S.A.	(2)	167,841	159,937
Corporación El Rosado S. A.	(2)	53,537	76,152
Cuñas publicitarias Entretenimiento del Pacífico S. A.		5,963	7,323
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>227,341</u>	<u>16,255,412</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017 y 2016 en transacciones no habituales o relevantes.

15. IMPUESTOS

(a) Saldos de impuesto por cobrar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Por cobrar:		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	73,648	95,552
Crédito tributario de Impuesto a la renta (Véase Nota 15(c))	152,304	-
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	37,413	-
	<u>263,365</u>	<u>95,552</u>
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar (Véase Nota 15(c))	-	109,898
Impuesto al Valor Agregado - IVA	184,304	-
Retenciones de impuesto a la renta	20,556	21,137
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	42,315	68,786
	<u>247,175</u>	<u>199,821</u>

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

El gasto (ingreso) por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales de los años 2017 y 2016 se compone de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	807,718	1,037,712
Impuesto a la renta diferido	710,841	(148,279)
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>1,518,559</u>	<u>889,433</u>

(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 2017 y 2016 fueron las siguientes:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,182,013	3,359,755
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	775,787	791,103
Ingresos exentos	(485)	(64)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	429	53
Utilidad gravable	2,957,744	4,150,847
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto causado	739,436	1,037,712
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	959,086	939,354
Rebaja saldo anticipo mínimo	(151,368)	-
Anticipo impuesto a la renta	807,718	939,354
Provisión impuesto a la renta	807,718	1,037,712

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2017	2016
Impuesto a la renta causado	807,718	1,037,712
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta	(580,664)	(549,391)
Retenciones en la fuente del año	(379,358)	(378,423)
Saldo (a favor) por pagar	(152,304)	109,898

(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	
	2017	2016	2017	2016
<i>Diferencias temporales:</i>				
Pasivo por impuesto diferido:				
Revaluación de propiedades de inversión	7,784,262	7,073,421	710,841	148,279
Efecto en el impuesto diferido en resultados			710,841	148,279
Pasivo por impuesto diferido neto	7,784,262	7,073,421		

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) 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 2017, la Compañía no ha sido fiscalizada desde el año 2005.

(f) 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.

(g) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. A partir del ejercicio fiscal 2018, 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, se incrementa la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, los 3 puntos porcentuales adicionales a la tasa de impuesto a la renta se aplicarán sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales 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.

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 efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(h) 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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 periodo de 5 años.

(i) **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 de impuesto a la renta prevista para sociedades.

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

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si 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 de 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.

(j) **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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- 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.

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.

(k) Reformas tributarias-

Durante el año 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial No. 150 el 29 de diciembre del 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando 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 paraísos fiscales o regímenes de menor imposición

Notas a los estados financieros separados (continuación)

sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000) sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el impuesto al valor agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición accionaria es como sigue:

Nombre de accionista	País	2017			2016		
		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
Johnny Czarninski Baier	Ecuador	3,216	3,216	0.370	1,608	1,608	0.185
Vivian Czarninski Baier	Ecuador	-	-	-	1,608	1,608	0.185
		<u>868,623</u>	<u>867,623</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:

	Utilidad	Número de acciones	Utilidad por acción
2017	663,454	868,623	0.76
2016	<u>2,470,322</u>	<u>868,623</u>	<u>2.84</u>

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

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 2017, 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.ICL.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.ICL.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor 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 23 de mayo de 2017 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2016 por 2,470,332. Al 31 de diciembre de 2017, existen dividendos declarados pendientes de pago por 91,728 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 14.

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.

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.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 Río Centros	Paseos Shoppings	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
Año 2017				
Ingresos por arriendos	7,924,515	6,940,411	3,961,099	18,826,025
Ingresos financieros	-	-	89,515	89,515
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,181,624)	(5,511,880)	(4,040,022)	(16,733,526)
Utilidad antes de impuestos	742,891	1,428,531	10,592	2,182,014
Total de propiedad de inversión, netas	41,759,461	36,964,856	44,996,714	123,721,032
Año 2016				
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

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACION

Durante los años 2017 y 2016, los gastos administrativos y de operación se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Depreciación (Notas 8 y 9)	6,167,203	6,503,093
Energía eléctrica	4,132,403	4,308,036
Mantenimiento de inmuebles	1,912,514	1,675,893
Promociones y exhibiciones	667,270	537,764
Impuestos y contribuciones	696,278	877,582
Seguros	384,341	397,349
Propaganda y publicidad	306,173	178,425
Gastos administrativos	21,385	34,245
Consumo de agua	237,592	232,235
Honorarios	233,591	95,257
Otros	39,364	34,590
	14,798,114	14,874,469

Notas a los estados financieros separados (continuación)

21. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años 2017 y 2016, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Intereses devengados sobre préstamos con entidades financieras	233,253	548,305
Intereses devengados sobre emisión de obligaciones	1,549,221	535,686
Impuesto a la salida de divisas	104,524	163,396
Gastos y comisiones bancarias	877	1,182
	<u>1,887,875</u>	<u>1,248,569</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 cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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 de 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 de 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 es bajo debido a que principalmente tiene las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de intereses fijas.

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 periodo 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 periodo 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:

	2017			2016		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones financieras	1,023,505	-	1,023,505	3,366,912	1,019,446	4,386,358
Emisión de obligaciones	20,188,046	13,483,086	33,671,132	9,185,788	-	9,185,788
Cuentas por pagar a proveedores	1,592,779	-	1,592,779	3,599,071	-	3,599,071
Cuentas por pagar a partes relacionadas	480,058	-	480,058	1,018,994	-	1,018,994
	<u>23,284,388</u>	<u>13,483,086</u>	<u>36,767,474</u>	<u>17,170,765</u>	<u>1,019,446</u>	<u>18,190,211</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 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
Total obligaciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas	36,767,474	18,190,211
(-) Dividendos por pagar	(91,728)	(50,086)
(-) Efectivo en bancos	<u>(13,484,947)</u>	<u>(596,566)</u>
Deuda neta	23,190,799	17,543,559
Total patrimonio	<u>123,147,610</u>	<u>124,954,478</u>
Total deuda neta y patrimonio	146,338,409	142,498,037
Ratio de apalancamiento	<u>16%</u>	<u>12%</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

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. Adepasa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta", "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. Adepasa 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 2017, la Compañía registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa 18,826,025 (18,822,477 en el año 2016).

27. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 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 2017.