

**FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

# **FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER**

## **Estados Financieros**

### **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**Fideicomiso Mercantil Pacífica Center**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Pacífica Center (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Pacífica Center al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

### **Fundamento de la opinión**

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

### **Cuestiones claves de auditoría**

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación, han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

<b>Asunto clave de auditoría</b>	<b>Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría</b>
Hemos considerado como un asunto clave de auditoría los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:  - Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones.

### **Otros asuntos**

- Los estados financieros comparativos adjuntos al 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por otros auditores y con fecha 7 de junio de 2022 se emitió una opinión sin salvedades.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

### **Responsabilidades del Fideicomiso de la entidad en relación con los estados financieros:**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

**KRESTOF ECUADOR**

SC-RNAE No. 643

Felipe Sanchez M.  
Socio

Guayaquil, Ecuador  
02 de junio de 2023

# FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2022	2021
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	7	108.416	129.072
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	1.942.647	339.491
Inventarios disponibles para la venta	9	3.320.986	-
Activos por impuestos corrientes	11	3.197	47
Otros activos		-	253
<b>Total activos corrientes</b>		<b>5.375.246</b>	<b>468.863</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	10	-	28.123.654
Activos por impuestos diferidos	11	-	26.519
Propiedades de inversión	12	2.848.072	-
Otros activos	13	146.715	1.133.837
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>2.994.787</b>	<b>29.284.010</b>
<b>Total activos</b>		<b>8.370.033</b>	<b>29.752.873</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligación financiera	14	-	603.100
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	409.294	206.309
Pasivos por impuestos corrientes	11	1.177.270	57.448
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.586.564</b>	<b>866.857</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Anticipo de promitentes compradores	16	2.162.258	28.724.476
Otros pasivos	17	97.226	265.593
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.259.484</b>	<b>28.990.069</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3.846.048</b>	<b>29.856.926</b>
<b>Patrimonio</b>			
Aporte del constituyente	18	2.000	2.000
Resultados acumulados		4.521.985	(106.053)
<b>Total patrimonio</b>		<b>4.523.985</b>	<b>(104.053)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>8.370.033</b>	<b>29.752.873</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

#### POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos por actividades ordinarias, neto	19	28.262.447	-
Costo de venta	9	(21.156.121)	-
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>7.106.326</b>	<b>-</b>
Gastos de administración	20	(1.517.719)	(205.386)
Otros ingresos		581.957	189.330
Gastos financieros		(31)	-
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta</b>		<b>6.170.533</b>	<b>(16.056)</b>
Impuesto a la renta	11	(1.542.495)	900
<b>Utilidad (pérdida) neta y otros resultados integrales</b>		<b>4.628.038</b>	<b>(15.156)</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	1.508.190	(90.897)	1.417.293
Restitución de aportes	(1.506.190)	-	(1.506.190)
Impuesto diferido (nota 11)	-	900	900
Pérdida neta	-	(16.056)	(16.056)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>2.000</b>	<b>(106.053)</b>	<b>(104.053)</b>
Impuesto diferido (nota 11)	-	(26.519)	(26.519)
Utilidad neta	-	4.654.557	4.654.557
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>2.000</b>	<b>4.521.895</b>	<b>4.523.985</b>

---

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General

---

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de efectivo por las actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) del año		4.628.038	(15.156)
<u>Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:</u>			
Impuestos diferidos	11	26.519	900
Amortización de propiedades de inversión	12	173	-
Impuesto a la renta	11	1.515.976	-
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>			
Disminución (aumento) en activos corrientes		21.335.492	(4.449.979)
(Disminución) aumento en pasivos corrientes		(26.926.854)	5.006.413
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>		<b>579.344</b>	<b>540.378</b>
<b>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>			
Nuevos préstamo de obligación financiera	14	-	603.100
Pago de obligación financiera	14	(603.000)	-
Restitución a los constituyentes		-	(1.506.190)
<b>Efectivo neto utilizado de actividades de financiamiento</b>		<b>(603.000)</b>	<b>(903.090)</b>
Disminución neto del efectivo		(20.656)	(362.712)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	7	129.072	491.784
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	7	<b>108.416</b>	<b>129.072</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

# FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

## Notas a los estados financieros

### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### 1. Información del Fideicomiso

**Fideicomiso Mercantil Pacífica Center.** constituido en diciembre 16 del 2019 mediante escritura pública e inscrito en el Mercado de Valores con el No. 2020.G.13.002948, siendo su Constituyentes iniciales Skycorpsa S.A. y Hermitage Holding S.A.

El objeto del presente fideicomiso es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

Durante el año 2022, de la cesión de derechos de activos y pasivos se desembolsaron US\$. 4.091.898 por concepto de pago de Obligación financiera más intereses a favor del Banco del Pacífico S.A.

El terreno adquirido para el proyecto inmobiliario fue inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 10 de febrero del 2020, y adquirido mediante escritura pública de fecha 20 de diciembre del 2019, cuyo vendedor era Dosmilcorp S.A. por un valor de US\$3.006.191, ubicado en la ciudadela Ciudad Colón, Etapa III, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, pero registrado en lo posterior en el registro de la propiedad.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hechos o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

#### 2. **Instrucciones fiduciarias**

La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- i) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- ii) Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, de las instrucciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.
- iii) Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del fideicomiso.
- iv) Suscribir con las personas que sean designadas por el comité del fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso.

- v) Recibir y administrar los bienes fideicomitados de manera prudente y diligente; y, celebrar los respectivos contratos de transferencia correspondientes a las Promesas de Compraventas detalladas en el Anexo Único de conformidad a los respectivos contratos. Asimismo, podrá transferir los Bienes, a cualquier título, de acuerdo con las instrucciones que reciba La Fiduciaria por parte del Beneficiario. El Beneficiario podrá instruir transferir los Bienes para constituir otros Fideicomisos mercantiles o adherirse a otros ya constituidos.
- vi) Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de los Bienes aportados. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los Bienes que pudiesen llegar a ser aportados por los Constituyentes, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencia o falta de aporte al Fideicomiso.
- vii) Pagar los impuesto, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generan con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o los Constituyentes y/o Beneficiario se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- viii) Podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito el Beneficiario los Bienes que conforman el patrimonio autónomo, siempre y cuando se encuentren libre de gravámenes; de igual forma, el Beneficiario podrá instruir que se celebren contratos de arrendamientos, comodatos y cualquier otro tipo de contrato que se encuentren acorde al objeto del Fideicomiso.
- ix) Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada a el Contribuyente y Beneficiario dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- x) Previa aprobación del Beneficiario, cumplimiento con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dedicadas por el Beneficiario.
- xi) La Fiduciaria deberá administrar los Bienes y activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta el Beneficiario. La Fiduciaria está facultada para realizar gestiones de tenencia, custodia y transferencia a cualquier título de los Bienes del Fideicomiso, en los términos señalados en el presente contrato de la debida instrucción del beneficiario.
- xii) El Beneficiario, de forma individual, se reserva el derecho de impartir otras instrucciones, relacionadas a los Bienes aportados al Fideicomiso siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato sin necesidad de modificar el mismo.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

- xiii) Realizar pagos, ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Beneficiarios, respectivamente de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- xiv) Registrar contablemente los Bienes aportados al presente patrimonio autónomo de conformidad a la instrucción que reciba por parte del Contribuyente.
- xv) De requerirlo el Beneficiario, entregar en comodato los Bienes aportados al Fideicomiso Mercantil a favor de las personas que te designe el Constituyente, en caso de que el mismo sea usado por un tercero.
- xvi) Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspecto relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.
- xvii) Previa aprobación del comité del fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que se hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del fideicomiso.
- xviii) Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato. • Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- xix) Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el comité del fideicomiso.
- xx) Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del fideicomiso la fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueran requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

### 3. Base de preparación

#### a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Pacífica Center**, al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

indicación en contrario (véase también la Nota 3.f). En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

#### **b. Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

#### **c. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

#### **d. Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por el Fideicomiso son:

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del periodo que se informa.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

- Se aplica el juicio profesional de la Administración para la correcta clasificación de corrientes y no corrientes en los saldos y transacciones con partes relacionadas.
  - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros
- (ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo material de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

- (iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.
- El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).
- Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2022, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores, aplican a los instrumentos financieros (Efectivo y equivalente de efectivo, el Deudores comerciales y otras cuentas cobrar y otros pasivos financieros). Los importes en libros de los activos y pasivos financieros presentados en los estados financieros adjuntos, se aproximan a su valor razonable.

#### e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

*Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2022, son las siguientes:*

<b>Título</b>	<b>Requerimiento clave</b>	<b>Fecha efectiva</b>
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i> , las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo.  La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de</i>	1 de enero 2022

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<p><i>Negocios.</i> Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para</p>	
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual" (Continuación)	<p>algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.</p> <p>Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.</p>	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	<p>La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato).</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo</p>	1 de enero 2022

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	<p>El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros</i>: aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista.</li></ul> <p>Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p> <p><i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16</i> <i>Arrendamientos</i>: modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera</i>: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos</li></ul>	1 de enero 2022

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<p>informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.</li> </ul>	
<p>Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.</p>		

*Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre del 2022, es como sigue:*

<b>Título</b>	<b>Requerimiento clave</b>	<b>Fecha efectiva</b>
<p>NIIF 17, contratos de seguros</p>	<p>Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.</p> <p>La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.</p>	<p>Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023</p>
<p>Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)</p>	<p>El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p> <p>En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p>	<p>1 de enero 2023</p>

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.</p> <p>La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.</p>	1 de enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"</li></ul>	1 de enero 2023

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables</li></ul> <p>Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p>	
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	<p>El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.</p> <p>Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa.</p> <p>En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.</p>	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024
La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.		

#### 4. Resumen de principales políticas de contabilidad

##### a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es Efectivo y equivalente de efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

#### **b. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue

##### *Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación*

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

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

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos operacionales.

#### *Medición posterior de los activos financieros*

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el Efectivo y equivalente de efectivo; y ii) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

#### i) El Efectivo y equivalente de efectivo

El Efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El Efectivo y equivalente de efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos, que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

#### ii) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando el Fideicomiso provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2022, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### *Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales*

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- (i) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y
- (ii) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otro resultado integral.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral se reclasifican en resultados.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

#### *Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados*

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

#### *Baja en cuentas*

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

#### *Deterioro de valor de los activos financieros – Pérdidas crediticias esperadas*

Siguiendo los requisitos de la NIIF 9, el Fideicomiso aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, si las hubiera.

El Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos y cuentas por cobrar por arrendamientos, señalado en NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso evalúa periódicamente su experiencia de pérdidas crediticias históricas considerando la incobrabilidad en conjunto con los cambios macroeconómicos y de la industria que pudieran afectar en un cambio de la calidad crediticia como tal, adicionalmente, los créditos se agrupan por segmento, y en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días de mora a partir del vencimiento.

Para estimar las pérdidas esperadas de cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fideicomiso aplica el enfoque general que implica estimar pérdidas esperadas de 12 meses o sobre la totalidad del plazo del instrumento, dependiendo si hay aumento significativo de riesgo de crédito (excepto en casos en que el Fideicomiso considera que se trata de una cuenta por cobrar con riesgo de crédito bajo y se estima siempre pérdidas esperadas de 12 meses).

Al cierre del periodo, el Fideicomiso no ha reconocido deterioro por estos conceptos debido a que a su juicio los efectos de aplicar esta norma son poco materiales.

#### *Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación*

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, préstamos terceros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

#### *Baja en cuentas*

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo 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 entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

#### *Compensación de instrumentos financieros*

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

#### **c. Inventarios**

##### Disponible para la venta.

Los inventarios por las unidades disponibles para la venta son presentados al costo, el que no excede el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual.

##### En construcción.

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y los gastos estimados para terminar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

#### **d. Propiedades de inversión**

Son registradas originalmente al costo o a su costo de adquisición comprendido por su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, con posterioridad a su reconocimiento inicial estos activos son medidos al costo de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16.

Las propiedades de inversión se deprecian utilizando el método de línea recta y la vida útil estimada es de 45 años para edificios.

#### **e. Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, el Fideicomiso estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, el Fideicomiso efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

La Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la propiedades de inversión.

#### **f. Impuesto a las ganancias**

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

##### (i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del periodo.

##### (ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo con la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de periodos anteriores.

(iii) Exposición tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, el Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. El Fideicomiso cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que el Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

#### **g. Provisiones y contingencias**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

#### **h. Compensaciones de saldos**

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER**

### **Notas a los estados financieros**

#### **Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

#### **i. Patrimonio**

Esta constituido por los aportes recibidos del Constituyente y sus resultados netos acumulados periódicamente.

#### **j. Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Estos ingresos son reducidos por aquellas estimaciones tales como devoluciones de clientes, rebajas y otros conceptos similares. Los ingresos se reconocen considerando los siguientes 5 pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato
- Paso 3: Determinar el precio de transacción
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones del contrato.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos.

#### Venta de bienes

El ingreso es reconocido en un punto en el tiempo al momento en que el control del bien o servicio es transferido al cliente, es decir cuando el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo y la capacidad para dirigir su uso.

#### **k. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **l. Ingresos financieros y costos financieros**

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ingresos por intereses, los que son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

## **5. Administración de riesgos**

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Administración y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La Administración es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

#### i. Factores de riesgo financiero

El Fideicomiso en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de crédito, b) riesgo de liquidez y c) riesgo de mercado.

- a. *Riesgo de crédito.* - El riesgo de crédito surge del Efectivo y equivalente de efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	7	108.416	129.072
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	<u>1.942.647</u>	<u>339.491</u>
		<u>2.051.063</u>	<u>468.563</u>

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las cuentas por cobrar comerciales por la venta de unidades habitacionales principalmente.

El Fideicomiso estima una pérdida crediticia para aquellos clientes con retrasos en sus pagos en base a indicios de pérdidas, considerando, la experiencia y antecedentes de cada cliente, por lo cual asigna de manera específica una provisión de deterioro, la cual es comparada con la matriz de riesgo requerida por la NIIF 9 de pérdidas crediticias esperadas, cuyo efecto no difiere significativamente de lo requerido por esta norma. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso considera que este efecto es poco material y consecuentemente no se ha realizado ningún ajuste proveniente de este evento.

- b. *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso, a través de la Administración General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- c. *Riesgo de mercado.* - Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos del Fideicomiso, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso.

- *Riesgo de tipo de cambio:* Durante el periodo 2022, el Fideicomiso no tiene activos y pasivos monetarios significativos en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

#### Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros. -

El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría de manera significativa el valor registrado de los activos y pasivos financieros, los resultados o su patrimonio.

#### i. Administración de capital.

La política del Fideicomiso es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los promitentes, compradores y beneficiarios, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Fideicomiso no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es el siguiente:

		Valor en libros	
		2022	2021
6. <u>Instrumentos financieros</u>	Total pasivos	3.846.048	29.856.926
	(-) Efectivo y equivalente de efectivo	108.416	129.072
	(=) Deuda neta	3.737.632	29.727.854
(i) <u>Categoría de instrumentos financieros</u>	Total patrimonio	4.523.985	(104.053)
	Ratio deuda neta/patrimonio neto	0.82	(285.79)

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo (nota 7)	108.416	129.082
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 8)	1.942.647	339.491
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.051.063</b>	<b>468.573</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Obligación financiera (nota 14)	-	603.100
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)	409.294	206.309
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>409.294</b>	<b>809.409</b>

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.

Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

<b>Instrumentos financieros medidos a costo amortizado</b>	<b>Método de valuación del valor razonable</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	
Obligación financiera	
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	

#### 7. Efectivo y equivalente de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, representan principalmente a saldos en bancos en cuentas corrientes en 3 bancos locales por US\$. 108.416 y US\$. 129.072 respectivamente. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición.

#### 8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022, un detalle es como sigue:

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Clientes <sup>1</sup>	60.746	-
Anticipos de dividendos <sup>2</sup>	1.615.246	-
Anticipos a proveedores <sup>3</sup>	266.655	339.491
<b>TOTALES</b>	<b>1.942.647</b>	<b>339.491</b>

<sup>1</sup> Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a facturas por ventas inherentes al giro del fideicomiso, las mismas que no generan intereses.

<sup>2</sup> Al 31 de diciembre de 2022, representan a anticipos de dividendos que el Fideicomiso Mercantil Pacífica Center mediante acta de comité aprobó

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso Mercantil Pacífica Center mediante acta de comité con fechas, 27 de julio, 18 de agosto y 29 de septiembre de 2022, se aprobó la distribución de anticipos de dividendos a Skycorpsa S.A., Hermitage Holding S.A., Nimitz S.A.

<sup>3</sup> Anticipos a proveedores incluyen principalmente importes entregados a proveedores de materiales y remodelaciones de obras y pagos de honorarios.

#### 9. Inventarios disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a la activación de obras en construcción culminadas y esta compuesto de unidades habitacionales constituidas oficinas, parqueos, comercial, bodega y terraza del Proyecto Pacífica Center que al cierre de cada periodo se encontraban pendientes de venta. Adicionalmente se reclasificaron US\$. 2.848.246 a propiedades de inversión. A la fecha de corte antes indicada, el saldo de inventarios disponibles para la venta ascendió a US\$3.320.986.

#### 10. Inventarios en construcción

Durante el año 2022, corresponde principalmente a activaciones por obras en cursos terminadas y que se reclasificaron para disponibles para la venta US\$24.477.107; US\$2.848.246 a propiedades de inversión y US\$ (798.301) que corresponden al efecto neto de ajustes entre cuentas de activos y pasivos y de las adiciones cargadas al costo de inventario en construcción.

Un movimiento composición de los saldos contenidos en este rubro, es como sigue:

	<b>2022</b>
Saldo al 01 de enero de 2022	28.123.654
Adiciones	878.967
Activaciones a Propiedades de inversión (Nota 12)	(2.848.246)
Ajuste costo financiero	(1.537.886)
Otros ajustes	(139.382)
Transferencia de inventario a disponible para la venta	(24.477.107)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-

#### 11. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

- a. Activos y pasivos de impuestos corrientes y diferidos

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes y diferidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	3.197	47
<b>Total activos por impuestos</b>	<b><u>3.197</u></b>	<b><u>47</u></b>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	3.825	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	84.796	57.448
Impuesto a la renta por pagar	1.088.649	
<b>Total pasivos por impuestos</b>	<b><u>1.177.270</u></b>	<b><u>57.448</u></b>

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta comprenden principalmente retenciones recibidas de clientes de años anteriores.

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre de cada año y el impuesto a la renta del año 2021, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

Los pasivos por impuestos corrientes representan impuesto al valor agregado, retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre de cada año, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

b. Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo y movimiento del impuesto a la renta diferido, es el siguiente:

<b>Activos por impuestos diferidos</b>	<b><u>2022</u></b>	<b><u>2021</u></b>
Saldo inicial al 1 de enero de	26.519	25.619
(+) Ingreso por impuesto diferido	3.616	900
Saldo final al 31 de diciembre de	<b><u>(30.135)</u></b>	<b><u>26.519</u></b>

c. Conciliación del impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se determina como sigue:

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### ESPACIO EN BLANCO

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	6.170.533	(16.056)
(+) Gastos no deducibles	13.913	1.364
(-) Amortización de pérdidas tributarias	(120.542)	-
Utilidad (pérdida) gravable	<b>6.063.904</b>	<b>(14.692)</b>
25% Impuesto a la renta causado	1.515.976	-
(-) retenciones en la fuente del período	(427.280)	-
(-) crédito tributario años anteriores	(47)	-
	<b>1.088.649</b>	-

d. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta - corriente	1.088.649	-
Impuesto a la renta – diferido	(26.519)	900
	<b>1.062.130</b>	<b>900</b>

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales o si haya incumplido su deber de informar la composición societaria y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

e. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre de 2022, la Entidad no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

f. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los periodos 2019 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

#### Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US\$. 200 a US\$. 50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.
- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (...) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

### 12. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 se reclasificaron de inventarios disponibles para la venta 9 parqueos 6 oficinas con dos terrazas, 3 locales comerciales y 1 bodega, a continuación, un resumen de propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022:

	<b>Edificio</b>	<b>Amortización acumulada</b>	<b>Neto</b>
Saldo inicial al 1 de enero 2021	-	-	-
Reclasificaciones (Nota 10)	2.848.246	-	2.848.246
(-) Amortización al Gasto	-	(174)	(174)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	<b>2.848.246</b>	<b>(174)</b>	<b>2.848.072</b>

### 13. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden principalmente a comisiones pagadas a los vendedores por venta de inmuebles las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble. Un movimiento es como sigue:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	1.123.902	1.083.429
(+) nuevos cargos de comisiones	171.965	40.473
(-) cargos al gasto	(1.159.087)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<b>136.780</b>	<b>1.123.902</b>

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 14. Obligación financiera

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obligaciones financieras		
Corriente	-	600.000
Intereses por pagar:		
Corriente	-	3.100
<b>Total</b>	<u>-</u>	<u>603.100</u>

Un movimiento de la obligación bancaria al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	<u>2022</u>
Saldo inicial al 1 de enero 2022	603.000
(-) Pago de préstamos	(603.000)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	<u>-</u>

#### 15. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 representan principalmente saldos pendientes de pago por concepto reembolsos por compra de materiales y construcción para proyecto inmobiliario no generan intereses y son de vencimiento corriente.

#### 16. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 corresponden principalmente a los anticipos de promitentes compradores están constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

#### 17. Otros pasivos

Representan principalmente a saldos pendientes de pago por resciliación contrato de promesas de compra venta.

#### 18. Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso esta compuesto de los aportes de los constituyentes y de los resultados acumulados.

#### 19. Ingresos por actividades ordinarias, neto

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos que se reconocen en los resultados del periodo del Fideicomiso están conformados por la venta de bienes inmuebles oficinas, local comercial.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PACÍFICA CENTER

### Notas a los estados financieros

#### Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

#### 20. Gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Comisiones en ventas	1.159.087	-
Reembolsos	172.513	177.758
Expensas	80.067	-
Alquiler	72.183	9.254
Publicidad	5.713	11.214
Impuestos, tasas y otros	11.866	2.617
Honorarios	2.200	2.200
Depreciación	173	-
Otros	13.917	2.343
<b>TOTALES</b>	<b><u>1.517.719</u></b>	<b><u>205.286</u></b>

#### 21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.