



**ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A.
ADEPASA**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Guayaquil, 28 de abril del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Administradora del Pacífico S.A. Adepassa
Guayaquil, 28 de abril del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Administradora del Pacífico S.A. Adepassa al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:
 - i. Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos y gastos significativos para la Compañía, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 15 y 16.
 - ii. Las cifras correspondientes al año 2012 no han sido auditadas; sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada que, los saldos de apertura al 1 de enero del 2013 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al 31 de diciembre del 2013.

Pricewaterhouse Coopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Roberto Tugendhat V.
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

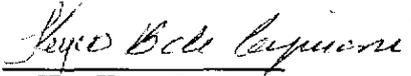
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVOS | Nota | 2013 | 2012 (No auditados) |
|---|------|------------------|------------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 7 | 486,887 | 7,669 |
| Cuentas por cobrar a clientes | 8 | 2,111,404 | - |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas | 15 | 196,732 | 819,829 |
| Impuestos por recuperar | 9 | 3,639,800 | 173,330 |
| Total de los activos corrientes | | <u>6,434,823</u> | <u>1,000,828</u> |
| Total activos | | <u>6,434,823</u> | <u>1,000,828</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo



CPA. Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

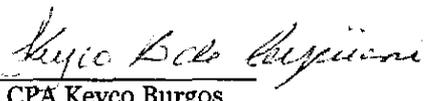
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| PASIVOS Y PATRIMONIO | Nota | 2013 | 2012 (No auditados) |
|--|------|------------------|------------------------|
| Pasivos | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar a proveedores | 10 | 29,732 | 48,902 |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 15 | 1,711,418 | 893,000 |
| Anticipos recibidos de clientes | 11 | 97,753 | - |
| Depósitos recibidos en garantía | 12 | 4,184,551 | - |
| Otras cuentas por pagar | | 49,853 | 6,000 |
| Otros impuestos y retenciones por pagar | 13 | 111,903 | 13,244 |
| Total pasivos corrientes | | <u>6,185,210</u> | <u>961,146</u> |
| Patrimonio | | | |
| Capital social | | 13,500 | 13,500 |
| Reservas | | 26,182 | - |
| Resultados acumulados | | 209,931 | 26,182 |
| Total patrimonio | | <u>249,613</u> | <u>39,682</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>6,434,823</u> | <u>1,000,828</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



 Gad Czarninski
 Vicepresidente Ejecutivo



 CPA Keyco Burgos
 Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

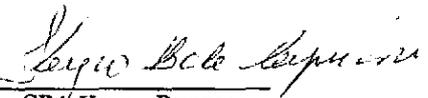
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | * Nota | <u>2013</u> | <u>2012</u> (No auditados) |
|--|--------|-------------------|-------------------------------|
| Ingresos por recaudación de concesionarios | | 30,861,680 | - |
| Ingresos por recuperación de gastos | | 4,259,673 | 1,788,055 |
| | | <u>35,121,353</u> | <u>1,788,055</u> |
| Gastos de operación y administrativos | 6 | (34,850,657) | (1,753,961) |
| Gastos financieros | | (486) | (91) |
| | | <u>270,210</u> | <u>34,003</u> |
| Resultado antes del impuesto a la renta | | 270,210 | 34,003 |
| Impuesto a la renta | 13 | (60,279) | (7,821) |
| Utilidad neta del año y resultado integral del año | | <u>209,931</u> | <u>26,182</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Gad Czarninski
 Vicepresidente Ejecutivo



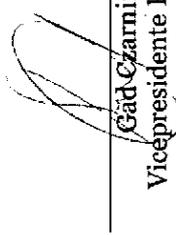
CPA Keyco Burgos
 Contadora

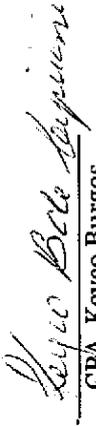
ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital social | Reservas | | Resultados acumulados | Total |
|---|----------------|----------|-------------|-----------------------|---------|
| | | Legal | Facultativa | | |
| Acta de Constitución del 12 de julio del 2012 | 13,500 | - | - | - | 13,500 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | - | - | 26,182 | 26,182 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2012 (No auditados) | 13,500 | - | - | 26,182 | 39,682 |
| Apropiación para reserva legal | - | 2,618 | - | (2,618) | - |
| Apropiación para reserva facultativa | - | - | 23,564 | (23,564) | - |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | - | - | 209,931 | 209,931 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | 13,500 | 2,618 | 23,564 | 209,931 | 249,613 |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Gábor Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo


Keyco Belle Lapierre
CPA. Keyco Burgos
Contadora

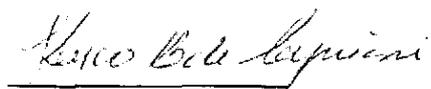
ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
Expresado en dólares estadounidenses)

| | Notas | 2013 | 2012 (No auditados) |
|--|-------|----------------|------------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 13 | 270,210 | 34,003 |
| | | <u>270,210</u> | <u>34,003</u> |
| Impuesto a la renta pagado | | (60,279) | (7,821) |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Cuentas por cobrar a clientes | | (2,143,644) | - |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas | | 655,337 | (819,829) |
| Impuestos por recuperar | | (3,466,470) | (173,330) |
| Cuentas por pagar a proveedores | | (19,170) | 48,902 |
| Anticipo recibidos de clientes | | 97,753 | - |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | | 818,418 | 893,000 |
| Otras cuentas por pagar | | 43,853 | 6,000 |
| Depósitos recibidos en garantía | | 4,184,551 | - |
| Otros impuestos y retenciones por pagar | | 98,659 | 13,244 |
| Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación | | <u>479,218</u> | <u>(32,013)</u> |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | | |
| Aporte de capital | | - | 13,500 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | <u>-</u> | <u>13,500</u> |
| Aumento neto del efectivo | | 479,218 | 7,669 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>7,669</u> | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año | 7 | <u>486,887</u> | <u>7,669</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo


CPA. Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y operaciones -

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 12 de julio del 2012 bajo la denominación de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del 2012.

Las operaciones de la Compañía incluyen las actividades de administración, arrendamiento o concesión de los locales dentro de centros comerciales, propiedad de compañías relacionadas; a cambio de una retribución, para lo cual la Compañía ha firmado contratos de mandato civil con las compañías relacionadas Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A., quienes encargan a la Compañía la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales propiedad de esas compañías inmobiliarias. Para la ejecución de dichos contratos, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa mensualmente entrega a las compañías anteriormente mencionadas el 80% del valor total recaudado por el pago de las concesiones de los distintos locales de los centros comerciales.

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del mismo. En consecuencia, la actividad actual de la Compañía y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A., así como con Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Motke S.A., compañías miembros del mencionado Grupo Económico. Ver Notas 15 y 16.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de fecha del 28 de abril del 2014 del vicepresidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

| Norma | Título | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|----------------------|---|---|
| NIC 32 | Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera. | 1 de enero del 2014 |
| NIIF 10, 12 y NIC 27 | Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales. | 1 de enero del 2014 |
| NIC 36 | Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados. | 1 de enero del 2014 |
| NIC 39 | Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos. | 1 de enero del 2014 |
| NIIF 9 | 'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. | 1 de enero del 2015 |
| IFRIC 21 | 'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. | 1 de enero del 2015 |

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

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.4. Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

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

Medición posterior -

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

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, y no devengan intereses y se estiman recuperar en el corto plazo.
 - (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a la facturación de los arriendos de espacios físicos utilizados por estas compañías en los bienes inmuebles administrados por la Compañía. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan hasta en 45 días.
- b) Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
 - (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 80% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Motke S.A., según lo estipulado en los distintos contratos de mandato mantenidos entre ellas. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) Depósitos recibidos en garantía: Corresponde a los valores recibidos en efectivo de los concesionarios de los locales en centros comerciales como garantía de cumplimiento de los contratos de arriendo firmados con cada uno de ellos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioro.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% (2012: 23%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

2.6. Depósitos recibidos en garantía

Corresponde a valores recibidos en efectivo de los concesionarios de locales en los centros comerciales, como garantía de cumplimiento de los contratos de arriendo firmados con cada uno de ellos, que se mantienen hasta la fecha de vencimiento de dichos contratos, generalmente con plazos de un año, salvo renovación expresa de las partes.

2.7. Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.8. Beneficios a los empleados -

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

2.9. Distribución de dividendos -

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

2.10. Reservas

Legal

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Facultativa

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

2.11. Reconocimiento de ingresos y costos -

Ingresos por recaudación de concesionarios

Corresponde al valor total recaudado por el pago de las concesiones de los distintos locales comerciales administrados, neto de impuesto a las ventas. Se reconocen en el periodo contable en el que se prestan.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos por recuperación de gastos

Corresponde a ingresos por recuperación de una parte de gastos de mantenimiento y seguridad, más el 3% de comisión, según lo estipulado en los adendums a los contratos de mandato mantenidos con compañías relacionadas; se reconocen en el mes que se devengan.

Costos y gastos

Se registran con base en el método de causación. Se registran en el rubro de Gastos de operación y administrativos, e incluye principalmente los valores cancelados a las compañías relacionadas propietarias de los centros comerciales según contratos de mandato civil indicados en la Nota 16; y que corresponden al 80% de los valores cobrados a los concesionarios en los centros comerciales administrados por la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Vicepresidencia de la Compañía, en base a la política de la Compañía y realizan una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos en base a eventos conocidos a la fecha de cierre de los estados financieros. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. El plazo de pago a un local es hasta 45 días. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se ha registrado provisión para cuentas incobrables.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

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

La Vicepresidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. la Vicepresidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevén los contratos de mandato descrito en la Nota 16.

a) Riesgos de mercado:

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

b) Riesgo de crédito:

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en banco y cuentas por cobrar comerciales. Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. Respecto de las cuentas por cobrar comerciales, estas son gestionadas por la Compañía, la cual ha establecido políticas de control de riesgo crediticio para asegurar que los clientes tienen una adecuada historia de crédito, siendo el nivel de riesgo de crédito monitoreado de forma continua.

c) Riesgo de liquidez:

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

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

| | <u>Menos de 1 año</u> | |
|--|-----------------------|-------------|
| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
| Cuentas por pagar a proveedores | 29,732 | 48,902 |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 1,711,418 | 893,000 |
| Depósitos recibidos en garantía | 4,184,551 | - |

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

| <u>Entidad Financiera</u> | <u>Calificación</u> | |
|---------------------------|---------------------|-------------|
| | <u>2013(1)</u> | <u>2012</u> |
| Banco Pichincha | AAA- | AAA- |
| Banco del Pacífico S.A. | AAA- | AAA- |
| Bolivariano S.A. | AAA- | AAA- |

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2013.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. En la medida que empiece a generar los flujos por la maduración de sus operaciones se espera que esta dependencia de capital de terceros disminuya.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | 2013 | | 2012 | |
|--|------------------|--------------|----------------|--------------|
| | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros medidos al costo | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 486,887 | - | 7,669 | - |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por cobrar a clientes | 2,111,404 | - | - | - |
| Cuentas por cobrar a compañías relacionadas | 196,732 | - | 819,829 | - |
| Total activos financieros | 2,795,023 | - | 827,498 | - |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por pagar a proveedores | 29,732 | - | 48,902 | - |
| Cuentas por pagar a compañías relacionadas | 1,711,418 | - | 893,000 | - |
| Depósitos en garantía | 4,184,551 | - | - | - |
| Total pasivos financieros | 5,925,701 | - | 941,902 | - |

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de las cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|-------------------|------------------|
| Valores cancelados a propietarios de centros comerciales (1) | 25,388,013 | - |
| Guardiania | 3,924,985 | 786,915 |
| Mantenimiento y reparación de inmuebles | 4,622,162 | 940,083 |
| Mantenimiento y reparación de equipos de seguridad | 159,191 | - |
| Impuesto al valor agregado | 698,652 | - |
| Otros gastos | 57,654 | 26,993 |
| | <u>34,850,657</u> | <u>1,753,991</u> |

(1) Corresponde principalmente al 80% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A. e Inmobiliaria Mokte S.A. por aproximadamente US\$24,749,000; también incluye aproximadamente US\$639,000 de reembolsos realizados a estas compañías inmobiliarias por pagos de servicios básicos, guardiania, entre otros; realizadas por cuenta de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. Ver Notas 15 y 16.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------|----------------|--------------|
| Banco Bolivariano C.A. | 450,745 | 7,669 |
| Banco del Pichincha C.A. | 81,076 | - |
| Bancos del Pacifico S.A. | (44,934) | - |
| | <u>486,887</u> | <u>7,669</u> |

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

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-----------------|------------------|-------------|
| Cientes locales | 2,111,404 | - |
| | <u>2,111,404</u> | <u>-</u> |

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La Administración de la Compañía considera bajo el riesgo de crédito de sus cuentas por cobrar a clientes.

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

| | <u>2013</u> | | <u>2012</u> | |
|--------------------------|------------------|-------------|-------------|----------|
| Por vencer | 28,411 | 1% | - | - |
| <u>Vencidas</u> | | | | |
| 1 a 30 días | 1,840,125 | 87% | - | - |
| 31 a 60 días | 178,342 | 8% | - | - |
| 61 a 90 días | 45,476 | 2% | - | - |
| Más de 90 días | 19,050 | 1% | - | - |
| Total cuentas por cobrar | <u>2,111,404</u> | <u>100%</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|------------------|----------------|
| Crédito tributario de impuesto a la renta (1) | 2,168,060 | 27,941 |
| Crédito tributario de IVA | 1,471,740 | 145,389 |
| | <u>3,639,800</u> | <u>173,330</u> |

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta; a la fecha de la emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra gestionando el reclamo administrativo correspondiente para la recuperación de este valor.

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---|---------------|---------------|
| Compañía de Seguridad Integral Insevig Cia. Ltda. | - | 48,902 |
| Compañía de Vigilancia y Seguridad Andino Avisep Cia. Ltda. | 16,450 | - |
| Investigación, vigilancia e Instrucción Invin Cia. Ltda | 9,081 | - |
| Otros menores | 4,201 | - |
| | <u>29,732</u> | <u>48,902</u> |

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Banco del Pacifico S.A. | 44,534 | - |
| In food Services Corp. | 15,419 | - |
| La Ganga S.A. | 11,160 | - |
| Dulcafé S.A. | 3,178 | - |
| Lina Aliatis Jaramillo | 2,675 | - |
| Unilever Andina Ecuador S.A. | 2,523 | - |
| Otros menores | 18,264 | - |
| | <u>97,753</u> | <u>-</u> |

12. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|-------------------------------------|------------------|-------------|
| Depósitos recibidos en garantía (1) | 4,184,551 | - |
| | <u>4,184,551</u> | <u>-</u> |

(1) Corresponden a depósitos en garantía recibidos relacionados con los contratos de arriendos suscritos con los concesionarios de los centros comerciales administrados y que se cancelan en el momento del vencimiento de dichos contratos.

13. OTROS IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

a) Composición del impuesto por pagar:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|----------------|---------------|
| Retenciones de IVA por pagar | 19,357 | - |
| Retenciones de impuesto a la renta por pagar | 92,546 | 13,244 |
| | <u>111,903</u> | <u>13,244</u> |

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Conciliación tributaria - contable -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2013:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--|--------------------|-----------------|
| Utilidad antes del impuesto a la renta | 270,210 | 34,003 |
| Más - Gastos no deducibles | <u>3,787</u> | - |
| Base tributaria | 273,997 | 34,003 |
| Tasa Impositiva | 22% | 23% |
| Impuesto a la Renta | <u>60,279</u> | <u>7,821</u> |
| Menos - Retenciones en la fuente del año | (2,228,339) | (35,762) |
| Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9) | <u>(2,168,060)</u> | <u>(27,941)</u> |

c) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2012 al 2013 aún están sujetos a una posible fiscalización.

d) Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arms's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2013, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2013. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| <u>Ingresos</u> | | |
| Corporación El Rosado S.A. (2) | 17,498,924 | - |
| Inmobiliaria Mokte S.A.(1) | 2,337,963 | 989,761 |
| Inmobiliaria Lavie S.A. (1) | 1,798,819 | 798,294 |
| Supercines S.A.(2) | 424,965 | - |
| Entretenimiento del Pacifico S.A.(2) | 372,000 | - |
| Otros arriendos (2) | 200,784 | - |
| | <u>22,633,455</u> | <u>1,788,055</u> |
| <u>Gastos</u> | | |
| Inmobiliaria Mokte S.A. (3) | 15,099,126 | - |
| Inmobiliaria Lavie S.A.(3) | 10,278,887 | - |
| | <u>25,378,013</u> | <u>-</u> |
| <u>Préstamos recibidos</u> | | |
| Corporación El Rosado S.A.(4) | 1,120,000 | 893,000 |
| | <u>26,498,013</u> | <u>893,000</u> |

- (1) Corresponde a ingresos por recuperación de gastos de mantenimiento y seguridad, más el 3% de comisión, según adendum a los contratos de mandato mantenidos con estas compañías. Ver Nota 16.
- (2) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.
- (3) Corresponde al 80% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías, así como reembolsos de ciertos gastos pagados por estas compañías relacionadas por cuenta de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.
- (4) Préstamos cancelados en su totalidad durante el año 2013.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| <u>Cuentas por cobrar</u> | | |
| Supercines S.A. (5) | 153,156 | - |
| Radio Concierto Guayaquil S.A. (5) | 11,336 | - |
| Entretenimiento del Pacífico S.A. (5) | 32,240 | - |
| Inmobiliaria Lavie S.A. | - | 58,762 |
| Inmobiliaria Mokte S.A. | - | 761,067 |
| | <u>196,732</u> | <u>819,829</u> |
| | | |
| <u>Cuentas por pagar</u> | | |
| Inmobiliaria Lavie S.A. (6) | 1,126,221 | - |
| Inmobiliaria Mokte S.A. (6) | 585,197 | - |
| Corporación El Rosado S.A. | - | 893,000 |
| | <u>1,711,418</u> | <u>893,000</u> |

- (5) Corresponde al saldo por cobrar por arriendos de espacios físicos de locales comerciales administrados por la Compañía. No devengan intereses y son cobrables en 60 días.
- (6) Corresponde al saldo por pagar al 31 de diciembre del 2013 del 80% de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son pagables en 60 días.

16. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

a) Inmobiliaria Lavie S.A.

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

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 20% del total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 80% de los valores recaudados, monto que se registra como gastos de operación y administrativos y que durante el año 2013 ascendió a US\$10,091,677.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Adicionalmente, con fecha 10 de enero del 2013 se firmó el adendum al contrato civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios en el cual, considerando el periodo de transición del contrato principal que feneció el 31 de diciembre del 2013, la Compañía no efectuará en un cien por ciento las gestiones de recaudación de los valores correspondientes por las concesiones de los centros comerciales; mientras tanto, todos los gastos que incurra la Compañía para la gestión administrativa durante el periodo de transición deberán ser reembolsados por Inmobiliaria Lavie S.A. con la presentación de su correspondiente factura y soporte de los mismos, más el 3% por su gestión administrativa. Durante el año 2013 la Compañía registró US\$187,210 en los resultados del año por este concepto. Ver Nota 15.

b) Inmobiliaria Mokte S.A.

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Mokte S.A. por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Entreríos", "Paseo Shopping Playas", "Paseo Shopping La Península", "Riocentro Sur", "Paseo Shopping Vía Daule", "Paseo Shopping Daule", "Paseo Shopping Machala", "Paseo Shopping Babahoyo", "Paseo Shopping Riobamba", "Hipermarket El Progreso", "Hipermarket Vergeles", "Mini El Recreo", "Hipermarket Albán Borja", "Ferrisariato Eloy Alfaro", "Mini El Guasmo", "Mi Comisariato Roca", "Hipermarket Durán", "Paseo Shopping Quevedo".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 20% del total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 80% de los valores recaudados, monto que se registra como gastos de operación y administrativos y que durante el año 2013 ascendió a US\$14,647,751.

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual periodo, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Adicionalmente, con fecha 10 de enero del 2013 se firmó el adendum al contrato civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios en el cual considerando el periodo de transición del contrato principal que feneció el 31 de diciembre del 2013, la Compañía no efectuará en un cien por ciento las gestiones de recaudación de los valores correspondientes por las concesiones de los centros comerciales, mientras tanto, todos los gastos que incurra la Compañía para la gestión administrativa durante el periodo de transición deberán ser reembolsados por Inmobiliaria Mokte S.A. con la presentación de su correspondiente factura y soporte de los mismos, más el 3% por su gestión administrativa. Durante el año 2013 la Compañía registró US\$451,375 en los resultados del año por este concepto. Ver Nota 15.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.