

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

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

CONTENIDO

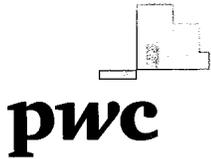
Estado de situación financiera

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, 5 de mayo del 2016

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 2015, 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.



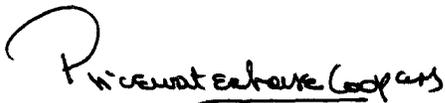
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa
Guayaquil, 5 de mayo del 2016

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. Adepasa al 31 de diciembre del 2015, 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).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que 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 detalla en la Nota 16.


PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2015	2014
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	901,763	613,224
Cuentas por cobrar a clientes	8	1,821,575	607,243
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	19,524,703	11,814,707
Otras cuentas por cobrar		29,952	30,567
Impuestos por recuperar	9	10,960,381	5,274,766
Total de los activos corrientes		33,238,374	18,340,507
Total activos		33,238,374	18,340,507

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


Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo


Keyco Ballesteros
CPA. Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2015	2014
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	10	662,587	714,017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	22,600,489	10,080,662
Anticipos recibidos de clientes	11	1,053,162	480,396
Depósitos recibidos en garantía	12	7,311,733	6,074,733
Otras cuentas por pagar		42,234	35,743
Otros impuestos y retenciones por pagar	13	363,527	124,720
Beneficios sociales	14	323,871	310,147
Total pasivos corrientes		<u>32,357,603</u>	<u>17,820,418</u>
Pasivos corrientes			
Beneficios sociales	17	<u>349,495</u>	-
Total pasivos corrientes		<u>349,495</u>	-
Total pasivo		<u>32,707,098</u>	<u>17,820,418</u>
Patrimonio			
Capital social	15	13,500	13,500
Reservas		506,589	236,113
Resultados acumulados		11,187	270,476
Total patrimonio		<u>531,276</u>	<u>520,089</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>33,238,374</u>	<u>18,340,507</u>

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


Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo


EPA Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendos		63,818,582	58,311,718
Ingresos por recuperación de gastos		<u>10,334,434</u>	<u>7,322,775</u>
		74,153,016	65,634,493
Gastos de operación y administrativos	6	(74,001,585)	(65,880,701)
Otros ingresos, neto	6	<u>311,780</u>	<u>731,064</u>
Utilidad operacional		463,211	484,856
Gastos financieros		<u>(4,120)</u>	<u>(966)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		459,091	483,890
Impuesto a la renta	13	(447,904)	(213,414)
Utilidad neta del año y resultado integral del año		<u>11,187</u>	<u>270,476</u>

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



Gad Czarninski
Vicepresidente Ejecutivo



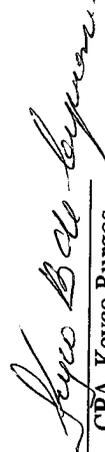
CPA Keyco Burgos
Contadora

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa		
Saldos al 1 de enero del 2014	13,500	2,618	23,564	209,931	249,613
Junta General de Accionistas de 12 de marzo del 2014	-	4,132	-	(4,132)	-
Apropiación para reserva legal	-	-	205,799	(205,799)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	-	270,476	270,476
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2014	13,500	6,750	229,363	270,476	520,089
Junta General de Accionistas de 13 de abril del 2015	-	-	270,476	(270,476)	-
Apropiación para reserva facultativa	-	-	-	11,187	11,187
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	13,500	6,750	499,839	11,187	531,276

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 FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		459,091	483,890
Mas - cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Provisión para cuentas incobrables	8	18,580	6,134
Participación de los trabajadores en las utilidades	14	81,016	85,392
Provisión para jubilación y desahucio	17	349,495	-
Beneficios sociales	14	733,323	428,311
		<u>1,641,505</u>	<u>1,003,727</u>
Impuesto a la renta pagado	13	(447,904)	(213,414)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a clientes		(1,232,912)	1,498,026
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(7,709,995)	(11,617,975)
Impuestos por recuperar		(5,685,615)	(1,634,966)
Otras cuentas por cobrar		614	(30,566)
Cuentas por pagar a proveedores		(51,430)	684,285
Anticipo recibidos de clientes		572,766	382,643
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		12,519,827	8,369,244
Otras cuentas por pagar		6,491	33,574
Depósitos recibidos en garantía		1,237,000	1,890,182
Otros impuestos y retenciones por pagar		238,807	12,817
Beneficios sociales pagados	14	(715,223)	(203,556)
Pago de participación laboral	14	(85,392)	(47,684)
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación		<u>288,539</u>	<u>126,337</u>
Aumento neto del efectivo		288,539	126,337
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>613,224</u>	<u>486,887</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	7	<u>901,763</u>	<u>613,224</u>

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



 Gad Czafninski
 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 2015 (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., Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Meridional 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% (2014: 75%) del valor total recaudado por el pago de los arriendos/concesiones de los distintos locales de los centros comerciales. Ver contratos en la Nota 18.

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., Inmobiliaria Motke S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A., compañías miembros del mencionado Grupo Económico. Ver Notas 16 y 18.

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha del 2 de mayo del 2016 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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

Standard Board) que han sido adoptadas en 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.

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

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.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, 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	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información reveleada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.3. Efectivo y equivalentes de 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 2015 y del 2014, 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 a 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, cuentas por pagar 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. 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, pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 45 días.
 - (ii) Cuentas por cobrar (comerciales) 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 60 días.
 - (iii) Cuentas por cobrar (financiamiento) a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a financiamiento para capital de trabajo entregado a sus compañías relacionadas y pendientes de cobro. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.
- 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 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 75% (2014: 80%) de los valores recaudados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Motke S.A. e Inmobiliaria Meridional 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.
- (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, que se mantienen hasta la fecha de vencimiento de dichos contratos, generalmente con plazos de un año, salvo renovación expresa de las partes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el momento en que el concesionario solicite su devolución al vencimiento del contrato.

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 2015 se ha registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan en el estado de situación financiera como menor valor de las cuentas por cobrar a clientes.

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 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en paraísos fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del “anticipo mínimo del impuesto a la renta” 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 el año 2015, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables. En el 2014 el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables fue mayor el anticipo mínimo, por lo cual este valor se constituyó como gasto de impuesto a la renta.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se reportan diferencias temporales sobre las cuales registrar impuestos diferidos.

2.6. 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.

2.7. Beneficios a los empleados

Beneficios corrientes: Corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de operación.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y desahucio): A partir del 2015 la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 6.31% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se deben cargar a Otros Resultados Integrales, sin embargo debido a que el monto no es significativo considerando los estados financieros en su conjunto, este monto ha sido registrado en los gastos del año.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.8. 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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9. 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.

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.

2.10. Reconocimiento de ingresos y costos

Ingresos por recaudación de concesionarios

Corresponde al valor total facturado a los arrendatarios/concesionarios por el alquiler de los distintos locales comerciales administrados, neto de impuesto a las ventas. Se reconocen en el período contable en el que se presta el servicio.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser medidos con fiabilidad. Es importante indicar que el riesgo de recuperación de la cartera facturada a clientes es de Adepasa.

Recuperación de gastos

Se reconocen como ingresos las alícuotas de mantenimiento que se facturan mensualmente a los arrendatarios / concesionarios para recuperar gastos de mantenimiento y seguridad.

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 18; y que corresponden al 75% (2014: 80%) de los valores facturados a los concesionarios en los centros comerciales administrados por la Compañía. Los conceptos de costos y gastos se detallan en la Nota 6.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- 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 de un local arrendado es hasta 45 días.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio. Para lo cual se utiliza el método de crédito unitario proyectado y los mismos son realizados por profesionales independientes.

4. ADMINISTRACIÓN 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 18.

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".

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

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

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA

(1) Datos obtenidos de la Superintendencia de Bancos al 31 de diciembre del 2015.

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 arrendatarios y concesionarios de los centros comerciales. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo de sus operaciones que le permite cumplir con sus obligaciones con proveedores y en el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con el apoyo del Grupo Económico El Rosado.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	Menos de 1 año	
	2015	2014
Cuentas por pagar a proveedores	662,587	714,017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22,600,489	10,080,662
Depósitos recibidos en garantía	7,311,733	6,074,733

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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	2015	2014
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22,600,489	10,080,662
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	<u>704,821</u>	<u>749,760</u>
	23,305,310	10,830,422
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(901,763)</u>	<u>(613,224)</u>
Deuda neta	22,403,547	10,217,198
Total patrimonio	<u>531,276</u>	<u>520,089</u>
Capital total	<u>22,934,823</u>	<u>10,737,287</u>
Ratio de apalancamiento	98%	95%

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(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:

	Corriente	
	2015	2014
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	901,763	613,224
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	1,821,575	607,243
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	19,524,703	11,814,707
Total activos financieros	22,248,041	13,035,174
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	662,587	714,017
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	22,600,489	10,080,662
Depósitos en garantía	7,311,733	6,074,733
Total pasivos financieros	30,574,809	16,869,412

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas 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 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. GASTOS POR NATURALEZA

a) Gastos de operación y administrativos:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valores cancelados a propietarios de centros comerciales (1)	55,852,146	52,741,064
Servicios administrativos (Contratados a Corporación El Rosado S.A. Ver Notas 16 y 18)	3,384,813	2,349,897
Guardianía	4,660,660	4,475,663
Mantenimiento y reparación de inmuebles	6,184,420	5,326,755
Beneficios sociales	3,044,961	524,783
Mantenimiento y reparación de equipos de seguridad	23,005	53,513
Impuesto al valor agregado	293,956	285,344
Jubilación patronal y desahucio (2)	349,945	-
Otros gastos	207,679	123,682
	<u>74,001,585</u>	<u>65,880,701</u>

(1) Corresponde principalmente 75% (2014: 80%) de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Meridional S.A. Ver Nota 18.

(2) Corresponde a gastos de jubilación patronal y desahucio, por traspaso del personal de Corporación El Rosado en el año 2014, cuyo efecto fue reconocido en el período 2015. Ver Nota 17.

b) Otros ingresos, neto:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otros ingresos (1)	283,559	630,976
Intereses ganados	-	108,920
Otros egresos / ingresos	28,221	(8,832)
	<u>311,780</u>	<u>731,064</u>

(1) Corresponde a ingresos obtenidos por adecuaciones realizadas en espacios físicos de concesionarios.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	651,626	453,724
Banco del Pichincha C.A.	92,747	39,363
Banco del Pacífico S.A.	56,190	33,557
Banco de Guayaquil S.A.	101,200	86,580
	<u>901,763</u>	<u>613,224</u>

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

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes locales	1,846,289	613,377
Menos - provisión para cuentas incobrables (1)	(24,714)	(6,134)
	<u>1,821,575</u>	<u>607,243</u>

(1) Durante el 2015 se incrementó la provisión en US\$18,580 (2014: US\$6,134).

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

	<u>2015</u>	<u>%</u>	<u>2014</u>	<u>%</u>
Por vencer	<u>1,531,656</u>	<u>83%</u>	<u>548,530</u>	<u>89%</u>
Vencidas				
1 a 30 días	-	0%	-	0%
31 a 60 días	42,832	2%	40,555	7%
61 a 90 días	7,909	0%	21,369	3%
Más de 90 días	<u>263,892</u>	<u>14%</u>	<u>2,923</u>	<u>0%</u>
	314,633	17%	64,847	11%
Total cuentas por cobrar	<u>1,846,289</u>	<u>100%</u>	<u>613,377</u>	<u>100%</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	8,141,517 (1)	3,971,049 (2)
Crédito tributario de IVA	2,818,864	1,303,717
	<u>10,960,381</u>	<u>5,274,766</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta de los ejercicios 2015 y 2014. Las retenciones del año 2014 fueron solicitadas por parte de la Compañía como reclamo administrativo y en febrero del 2016 el Servicio de Rentas Internas emitió nota de crédito a favor de la Compañía por aproximadamente US\$3,900,000.

(2) Corresponde a crédito tributario por retenciones de impuesto a la renta del ejercicio 2014.

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Compañía de Seguridad Integral Insevig Cia. Ltda.	233,809	239,215
Manlim Mantenimiento y Limpieza S.A.	343,252	189,956
Ecovarexa S.A.	61,959	102,988
Otros menores	23,567	181,858
	<u>662,587</u>	<u>714,017</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)****11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES**

Corresponden a valores recibidos de clientes para arriendo de locales, se liquidan hasta 60 días.

	2015	2014
Banco de Guayaquil S.A.	111,405	65,494
Banco Internacional S.A.	100,811	62,383
Banco del Pacífico S.A.	87,198	71,618
Pycca S.A.	63,471	-
Tiendec S.A.	38,230	11,816
Consortio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20,570	20,570
In Food Services Corp.	33,590	25,795
La Ganga S.A.	11,160	18,112
Dulcafé S.A.	19,641	10,451
Unilever Andina Ecuador S.A.	13,990	13,989
Marathon Sports (Inmobiliaria Investa)	13,906	24,568
Banco Solidario S.A.	12,565	12,565
Banco Bolivariano C.A.	-	14,478
Otros menores	526,625	128,557
	<u>1,053,162</u>	<u>480,396</u>

12. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

	2015	2014
Depósitos recibidos en garantía (1)	<u>7,311,733</u>	<u>6,074,733</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 de otros impuestos y retenciones por pagar:**

	2015	2014
Retenciones de IVA por pagar	197,898	18,871
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	165,629	105,849
	<u>363,527</u>	<u>124,720</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(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 2014 y 2015:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	540,107	569,282
Menos - 15% de participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(81,016)</u>	<u>(85,392)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	459,091	483,890
Más - Gastos no deducibles	<u>176,254</u>	<u>63,054</u>
Base tributaria	635,345	546,944
Tasa Impositiva	25%	22%
Impuesto a la Renta	<u>158,836</u>	<u>120,328</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>447,904</u> (1)	<u>213,414</u> (1)
Menos - Retenciones en la fuente del año	<u>(4,618,372)</u>	<u>(4,184,463)</u>
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	<u>(4,170,468)</u>	<u>(3,971,049)</u>

(1) Montos registrados como gastos de impuesto a la renta.

c) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2013 al 2015 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\$15,000,000.

Se incluye como partes 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 considerando que las transacciones efectuadas en el año 2015 son similares a las efectuadas en el año 2014, y que el diagnóstico de precios de transferencia efectuado para el año 2014 no arrojó efectos sobre la provisión de impuesto a la renta del mencionado año, no se esperan impactos significativos sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2015.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

14. BENEFICIOS SOCIALES - CORRIENTES

<u>Año 2015</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Beneficios sociales corrientes				
Beneficios a empleados	224,755	733,323	(715,223)	242,855
Participación de los trabajadores en las utilidades	85,392	81,016	(85,392)	81,016
	<u>310,147</u>	<u>814,339</u>	<u>(800,615)</u>	<u>323,871</u>
<u>Año 2014</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Beneficios sociales corrientes				
Beneficios a empleados	-	428,311	(203,556)	224,755
Participación de los trabajadores en las utilidades	47,684	85,392	(47,684)	85,392
	<u>47,684</u>	<u>513,703</u>	<u>(251,240)</u>	<u>310,147</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los accionistas de Administradora del Pacífico S.A. son:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
North Park Avenue Inv. Co. Ltda. (1)	55,56	7,500
Upper Hudson Inv. Co. Ltda. (1)	22,22	3,000
Upper New York Inv. Co. Ltda. (1)	22,22	3,000
	<u>100,00</u>	<u>13,500</u>

(1) Compañías domiciliadas en el exterior.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 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>2015</u>	<u>2014</u>	
<u>Ingresos</u>			
Corporación El Rosado S.A. (1)	24,704,330	22,808,231	
Inmobiliaria Mokte S.A.	19,602	214,828	(2)
Inmobiliaria Lavie S.A.	136,412	242,207	(2)
Supercines S.A. (3)	4,566,740	2,255,594	
Entretenimiento del Pacífico S.A. (3)	186,000	186,000	
Comdere S.A. (3)	932,531	261,535	
Otros arriendos (3)	204,698	143,485	
	<u>30,750,313</u>	<u>26,111,880</u>	
<u>Gastos</u>			
Inmobiliaria Mokte S.A. (4)	35,323,946	32,680,640	
Inmobiliaria Lavie S.A. (4)	19,498,121	19,746,685	
Inmobiliaria Meridional S.A. (4)	1,018,124	302,036	
Corporación El Rosado S.A. (5)	3,384,813	2,349,897	
	<u>59,225,004</u>	<u>55,079,258</u>	

- (1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US\$18,777,852 y recuperación de servicios básicos por US\$5,926,478.
- (2) 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 18.
- (3) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.
- (4) Corresponde al 75% de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías.
- (5) Corresponde principalmente a servicios de mantenimiento, asesoría logística y personal, actividades publicitarias y arrendamiento. Ver Notas 6 y 18.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Corporación El Rosado S.A. (6)	491,410	9,506,436
Supercines S.A. (6)	1,491,387	1,674,122
Radio Concierto Guayaquil S.A. (6)	5,668	5,668
Entretenimiento del Pacífico S.A. (6)	16,120	16,120
Inmobiliaria Lavie S.A.	11,116	266,428
Inmobiliaria Mokte S.A. (9)	13,732,518	236,311
Comdere S.A. (6)	220,803	100,732
Alimentos del Ecuador Ltda.	7,799	3,729
Briko S.A.	2,945	2,943
Pandería del Pacífico S.A.	6,240	-
Inmobiliaria Meridional S.A. (9)	3,538,697	2,218
	<u>19,524,703</u>	<u>11,814,707</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Inmobiliaria Lavie S.A. (7)	12,607,480	8,789,046
Inmobiliaria Mokte S.A. (7)	2,551,712	1,098,248
Inmobiliaria Meridional S.A. (7)	73,070	19,659
Corporación El Rosado S.A. (8)	7,368,227	173,709
	<u>22,600,489</u>	<u>10,080,662</u>

- (6) 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.
- (7) Corresponde a saldos por pagar al 31 de diciembre del 2015 de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son liquidados en 60 días.
- (8) Corresponde al saldo por pagar por conceptos de servicios administrativos que brinda Corporación El Rosado, los cuales se liquidan en el corto plazo. Ver Nota 18.
- (9) Corresponde a valores entregados a Motke S.A. e Inmerisa S.A. para financiar capital de trabajo, no devengan intereses y se liquidan en el corto plazo.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

17. BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO

El movimiento de jubilación patronal y bonificación por desahucio es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u> 2015	<u>Desahucio</u> 2015	<u>Total</u> 2015
Al 1 de enero	-	-	-
Costo por servicios corrientes	33,772	9,917	43,689
Costo por intereses	13,399	3,612	17,011
Efecto por el traspaso de personal (1)	216,015	57,246	273,261
Pérdidas / (ganancias) actuariales (2)	4,500	768	5,268 (2)
Costo de servicios pasados	-	10,266	10,266
Al 31 de diciembre	<u>267,686</u>	<u>81,809</u>	<u>349,495</u>

(1) Corresponde al efecto de traspaso de personal efectuado en el 2014 registrado en cuentas de resultados del año 2015, cuyos costos fueron asumidos por la Compañía.

(2) No se registran en Otros resultados integrales, porque su monto no es significativo.

Los importes reconocidos en las cuentas de resultado son los siguientes:

	<u>Jubilación patronal</u> 2015	<u>Desahucio</u> 2015	<u>Total</u> 2015
Efecto por el traspaso de personal (1)	216,015	57,246	273,261
Costo por servicios corrientes	33,772	9,917	43,689
Costo por intereses	13,399	3,612	17,011
Pérdidas / (ganancias) actuariales (2)	4,500	768	5,268
Costo de servicios pasados	-	10,266	10,266
	<u>267,686</u>	<u>81,809</u>	<u>349,495</u>

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2015</u>
Tasa de descuento	6,31%
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002
Tasa de rotación	11,80%
Vida laboral promedio remanente	8,8
Jubilados a la fecha	-
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

18. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

i) Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

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 facturado 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.

En el 2014 se modificó el porcentaje del precio de la Administración al 75%. Durante el 2015 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$19,498,121 (2014: US\$19,746,685).

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.

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" y "Centro Comercial El Dorado".

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

comercial; así mismo, la Compañía traspasa a las compañías inmobiliarias propietarias de los centros comerciales el 80% de los valores recaudados.

En el 2014 se modificó el porcentaje del precio de la Administración al 75%. Durante el 2015 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$35,323,946 (2014: US\$32,680,640).

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.

Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa

Durante el 2014 se firmaron contratos de mandato con Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa por la administración, operación y mantenimiento de los locales comerciales “Hipermarket Vía a la Costa” y “Parque California”.

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 facturado 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.

En diciembre del 2014 se modificó el porcentaje del precio de la administración al 75%. Durante el 2015 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos recaudados por US\$1,018,124 (2014: US\$302,036),

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.

ii) Contratos de prestación de servicios

Corporación El Rosado S.A.

En enero del 2015, la Compañía suscribió un contrato para promoción de actividades publicitarias con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$100,000 anuales. El plazo de duración de este contrato es de un año, el cual se renovará automáticamente por el plazo de un años más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

En febrero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de mantenimiento con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$136,703 anuales. El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En febrero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios de asesoría de personal con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$365,122 anuales. El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En enero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de servicios logísticos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de optimizar la coordinación, control y eficacia de su negocio, en virtud de la cual la Compañía conviene pagar US\$200,000 anuales. El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado.

En febrero del 2015, la Compañía suscribió un contrato de prestación de arrendamiento de activos fijos con su relacionada Corporación El Rosado S.A., con el objeto de que sean utilizados en los centros comerciales, en virtud de la cual la Compañía conviene cancelar un canon mensual de US\$212,000. El plazo de duración de este contrato es de 11 meses, el cual se renovará automáticamente por el plazo de 11 meses más, hasta que una de las partes manifieste su voluntad de darlo por terminado. Adicionalmente, se estipula que el canon mensual de arrendamiento podría incrementarse; previo acuerdo de las partes.

Los montos antes indicados que totalizan en el 2015 aproximadamente US\$3,300,000 (2014: US\$2,300,000).

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.