

**NOTAS A LOS
ESTADOS
FINANCIEROS**

2013

**ADMINISTRADORA
DEL PACIFICO S. A.
ADEPASA**

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA. ADEPASA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

Constitución y objeto social

La Compañía ADMINISTRADORA DEL PACIFICO SA ADEPASA fue constituida el 27 de agosto del 2012 , con registro mercantil # 15368 , cuyo objeto social es dedicarse a las Actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. *

Actualmente, la Compañía cuenta con 1 establecimientos . ubicado en av 9 de octubre 729 entre boyaca y garcía aviles con Ruc : 0992776986001
Número de expediente # 149707

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 5 de marzo del 2014 del presidente 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 Pacifico, Adepasa S.A. 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 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

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 a partir de las fechas indicadas a continuación:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

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 de 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 de 2014
NIC 36	Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero de 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios	1 de enero de 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero de 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero de 2015

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generarán un impacto significativo en los estados financieros en el año 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 se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos

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:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

- (a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por los Documentos y cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas, y otras cuentas por cobrar corrientes y no corrientes: 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 los documentos y cuentas por pagar a proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. 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.

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) Documentos y cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la facturación de los arriendos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro, pues no generan intereses y se recuperan hasta en 30 días.

- (ii) Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a la facturación de los arriendos. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan interésés y se liquidan hasta en 30 días.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

- 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 obligaciones de pago por concepto de arriendos por pagar a sus relacionadas Mokte y Lavie de acuerdo a contratos. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses
 - (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a obligaciones de pago por concepto de retenciones de impuesto a la renta por pagar, adicionalmente poseen depósitos en garantía por arriendos entregados a cada uno de los concesionarios.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y 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 y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. 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.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

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 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 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.

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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2012 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

2.7. Beneficios a los empleados -

Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

i) Participación de los trabajadores 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 del costo de ventas y gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

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, con base en su estatuto social.

2.9. Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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 -

Los ingresos comprenden el valor por arriendos de los locales comerciales y administrados, neto de impuesto a las ventas y servicios. 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.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

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.

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 Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia 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 .

a) Riesgos de mercado:

i) *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 es 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 variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por los accionistas de sus controladoras .

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:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	<u>Menos de 1 año</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por pagar proveedores	29,732	48,902
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,711,418	893,000

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad 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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar a relacionadas y proveedores) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total deudas con terceros (proveedores y relacionadas)	1,741,150	941,902
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(531,821)</u>	<u>(7,669)</u>
Deuda neta	1,209,329	934,233
Total patrimonio neto	<u>249,613</u>	<u>39,682</u>
Capital total	<u>1,458,942</u>	<u>973,915</u>
Ratio de apalancamiento	<u>83%</u>	<u>96%</u>

El incremento en el índice de apalancamiento se origina por el aumento de las deudas con sus compañías relacionadas Inmobiliaria Lavie e Inmobiliaria Motke por los valores de arriendos por pagar de acuerdo a contratos

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:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	531.821	-	7.669	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cientes	2.104.078	-	-	-
Compañías relacionadas	196.732	-	819.829	-
Total activos financieros	2.832.631	-	827.498	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores locales	29.732	-	48.902	-
Compañías relacionadas	1.711.418	-	893.000	-
Otras cuentas por Pagar	4.186.721	-	-	-
Total pasivos financieros	5.927.871	-	941.902	-

Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2013	Gastos		Total
	Administrativos	Gastos Bancarios	
Guardiania	3.924.985	-	3.924.985
Energía y agua	1.077.363	-	1.077.363
Mantenimiento y Reparación de Inmuebles	4.622.162	-	4.622.162
Mantenimiento y Reparación de Equipos de Seguridad	159.191	-	159.191
Iva Cargado a Gastos	698.652	-	698.652
Honorarios bancarios	-	485	485
Otros gastos	16.362	-	16.362
	10.498.715	485	10.499.200

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

<u>2012</u>	<u>Gastos Administrativos</u>	<u>Gastos Bancarios</u>	<u>Total</u>
Guardianía	786,915	-	786,915
Energía y agua	-	-	-
Mantenimiento y Reparación de Inmuebles	940,083	-	940,083
Mantenimiento y Reparación de Equipos de Seguridad	- *	-	-
Iva Cargado a Gastos	-	-	-
Honorarios bancarios	-	92	92
Otros gastos	20,993	-	20,993
	<u>1,747,991</u>	<u>92</u>	<u>1,748,083</u>

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo en caja	-	-
Efectivo en bancos	486.887	7.669
	<u>486.887</u>	<u>7.669</u>

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

8. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arriendos	1.600.907	-
Alicuotas	291.824	-
Servicios Generales	198.304	-
Otros	13.043	-
	<u>2.104.078</u>	<u>-</u>

La antigüedad de los saldos por cobrar clientes es la siguiente:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
Por vencer	28.411	1%	-	#iDIV/o!
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	1.832.799	87%	-	#iDIV/o!
31 a 60 días	178.342	8%	-	#iDIV/o!
61 a 90 días	45.476	2%	-	#iDIV/o!
Más de 90 días	19.050	1%	-	#iDIV/o!
Total cuentas por cobrar	<u>2.104.078</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>#iDIV/o!</u>

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por liquidar (1)	5.726	-
Depósitos en Garantía (2)	1.600	-
	<u>7.326</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a cheques protestados de los concesionarios Deloupe S.A. por US\$2,700 y José A. Zúñiga por US\$3.026

(2) Valores correspondientes a que en el año 2012 como parte de la actividad se asumió la instalación de cámaras de vigilancia de los parqueos en centros comerciales y se entregaron estos valores en garantía para permitir la instalación.

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
Por vencer	-	0%	-	-
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	5.726	78%	-	-
31 a 60 días	-	0%	-	-
61 a 90 días	-	0%	-	-
Más de 90 días	1.600	22%	-	-
Total cuentas por cobrar	<u>7.326</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	<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 Inv in Cia. Ltda	9,081	-
Otras	4,201	-
	<u>29,732</u>	<u>48,902</u>

11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

Composición:

	<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	18,263	-
	<u>97,752</u>	<u>-</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otras cuentas por Pagar (1)	2,169	-
Depósitos en Garantía CC	4,184,551	-
Otros	-	-
	<u>4,186,720</u>	<u>-</u>

(1) Corresponden a valores pendientes de reintegro a Corporación El Rosado S.A.

(2) Corresponden a depósitos en garantía por arriendos de los concesionarios de los Centros Comerciales Administrados.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

a) Composición del gasto por impuesto a la renta:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente:	60,279	7,821
Impuesto a la renta diferido:	-	-
Generación de impuesto por diferencias temporales	-	-
	<u>60,279</u>	<u>7,821</u>

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 de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	317.894	40.003
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(47.684)</u>	<u>(6.000)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	270.210	34.003
Más (menos) - Gastos no deducibles, (ingresos exentos), neto (1)	3.787	-
Menos - Otras deducciones	-	-
Base tributaria	<u>273.997</u>	<u>34.003</u>
Tasa Impositiva	22%	23%
Impuesto a la Renta	60.279	7.821
Menos - Retenciones en la fuente de clientes	(2.200.398)	(35.762)
saldo a Favor del Contribuyente	<u>(2.140.119)</u>	<u>(27.941)</u>

- (1) En el 2013 corresponde a gastos no deducibles por US\$3,787 que incluía principalmente retenciones realizadas por el banco del pacifico que no dan derecho a crédito tributario.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

c) Cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta -

Durante el 2013, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2013, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.5, ascendía aproximadamente US\$14,050

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

14. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 9,000 acciones ordinarias, nominativas y liberadas y 4,500 acciones preferidas, nominativas y liberadas de US\$1 cada una. De este total 4,560 acciones están en circulación mientras que el saldo restante de 1,440 acciones se encuentra en tesorería.

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 y otros</u>		
Inmobiliaria Lavie S.A.		
Mantenimiento y Guardiania (1)	1.798.819	798.294
Corporación El Rosado S.A.		
Arriendos (2)	17.498.924	-
Supercines S.A.		
Arriendos (2)	424.965	-
Entretenimiento del Pacifico S.A.		
Arriendos (2)	372.000	-
Inmobiliaria Mokte S.A.		
Mantenimiento y Guardiania (1)	2.337.963	989.761
Radio Concierto		
Arriendos (2)	130.800	-
Alimentos del Ecuador Cia Ltda Alidor		
Arriendos (2)	38.484	-
Briko SA		
Arriendos (2)	33.984	-
	<u>22.635.939</u>	<u>1.788.055</u>
Inmobiliaria Lavie S.A.		
Arriendos Concesionarios (3)	10.278.887	-
Inmobiliaria Mokte S.A.		
Arriendos Concesionarios (3)	15.099.126	-
	<u>25.378.013</u>	<u>0</u>

(1) Corresponde a facturas por reembolsos de gastos por recuperación de gastos de mantenimiento y seguridad más su comisión del 3% por administración

(2) Corresponde a los arriendos de los locales en los centros comerciales de enero a diciembre del 2013.

(3) Corresponde a los valores cancelados por el 80% de la administración de los Centros comerciales y valores por agua, luz en los cuales el los medidores son usados por todo el cc y las facturas vienen a nombre de las Inmobiliarias.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

**NOTAS 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>		
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	58.762
Inmobiliaria Mokte S.A.	-	761.067
Supercines S.A.	153.156	-
Radio Concierto Guayaquil S.A.	11.336	-
Entretenimiento del Pacifico Entrepasa S.A.	32.240	-
	<u>196.732</u>	<u>819.829</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Inmobiliaria Lavie S.A.	1.126.221	-
Inmobiliaria Mokte S.A.	585.197	-
Corporación El Rosado S.A.	-	893.000
	<u>1.711.418</u>	<u>893.000</u>

Los saldos antes expuestos no devengan intereses y tienen un plazo de 60 días para su cobro y/o pago.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por vencer		
<u>Vencidas</u>		
1 a 30 días	81.865	819.829
31 a 60 días	38.289	-
61 a 90 días	38.289	-
Más de 90 días	38.289	-
Total cuentas por cobrar	<u>196.732</u>	<u>819.829</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012 con compañías relacionadas:

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Arriendo de locales comerciales	18.499.157	-
Mantenimiento y Guardiañia	4.016.241	1.788.055
Comisión por Administración	120.541	-
	<u>22.635.939</u>	<u>1.788.055</u>

Estos valores se presentan sin retenciones

16. OTROS EGRESOS, NETO

Composición:

	Al 31 de diciembre del <u>2013</u>	Al 31 de diciembre del <u>2012</u>
Otros egresos		
Arriendos pagados en centros comerciales (1)	(22,272,579)	-
Alicuotas pagadas (2)	(2,027,892)	-
	<u>(24,300,471)</u>	<u>-</u>
Otros ingresos		
Gastos por mantenimiento y seguridad (3)	4,016,241	1,788,085
Comisión por Administración (4)	120,541.00	-
Otros	119,104.00	-
	<u>4,255,886</u>	<u>1,788,085</u>
	<u>(20,044,585)</u>	<u>1,788,085</u>

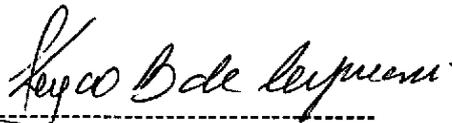
- (1) Corresponde al 80% que se estipula bajo contratos a cancelar a las Inmobiliarias Mokte S.A. e Inmobiliaria Lavie S.A. del total de los Ingresos por concepto de arriendos de locales y espacios.
- (2) Corresponde al 80% que se estipula bajo contratos a cancelar a las Inmobiliarias Mokte S.A. e Inmobiliaria Lavie S.A. del total de los rubros por recuperación luz, agua, publicidad, ingresos por alicuotas y rubros de Otros Ingresos facturados a concesionarios.
- (3) Corresponde al reembolso de gastos facturado a las Inmobiliaria Mokte S.A. e Inmobiliaria Lavie S.A.
- (4) Corresponde al 3% del valor facturado por reembolso.

ADMINISTRADORA DEL PACIFICO, ADEPASA S.A.

**NOTAS 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.



**CPA. KEYCO BURGOS
CONTADORA GENERAL**