

Notas a Estados Financieros

**ADMINISTRADORA DEL
PACIFICO SA. ADEPASA**

EJERCICIO FISCAL 2014

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN 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.

Número de Ruc : 0992776986001

Número de expediente # 149707

Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha del 31 de marzo del 2015 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 POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

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

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado 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:

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa,	1 de enero 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
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 2017
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio 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 julio 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de julio 2016

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.

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 2014 y del 2013, 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 PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 contados 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.

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. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) **Cuentas por cobrar a clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de los arriendos o concesiones de los locales dentro de los centros comerciales. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, y no devengan intereses y se estiman recuperar en el corto plazo.
 - (ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Estas cuentas corresponden a la facturación de los arriendos de espacios físicos utilizados por estas compañías en los bienes inmuebles administrados por la Compañía. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se liquidan hasta en 45 días.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) **Cuentas por pagar a proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponde principalmente a los saldos por pagar por el 80% hasta el mes de noviembre del 2014 y por el 75% por el mes de diciembre del 2014 de los valores facturados a 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. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2014 la compañía realizó la respectiva provisión para cuentas incobrables.

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.

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.

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.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Durante el año 2014, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente le valor determinado como anticipo mínimo, puesto que este valor fue mayor al monto calculado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables. En el 2013 el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables fue mayor 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.

2.6. Depósitos recibidos en garantía

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

2.7. Provisiones

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

2.8. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y 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
- 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.

2.9. Distribución de dividendos -

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 período en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social.

2.10. Reservas

Legal

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

Facultativa

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

2.11. Reconocimiento de ingresos y costos

Ingresos por recaudación de concesionarios

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

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 17; y que corresponden al 80% hasta el mes de noviembre del 2014 y 75% del mes de diciembre del 2014 de los valores cobrados a los concesionarios en los centros comerciales administrados por la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- **Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Vicepresidencia de la Compañía, en base a la política de la Compañía y realizan una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos en base a eventos conocidos a la fecha de cierre de los estados financieros. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. El plazo de pago a un local es hasta 45 días.

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 17.

a) Riesgos de mercado:

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

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

Riesgo de tasa de interés

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

b) Riesgo de crédito:

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pichincha S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA-
Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil SA	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2014 y 2013.

c) Riesgo de liquidez:

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

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

	<u>Menos de 1 año</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por pagar a proveedores	714,018	29,732
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10,080,662	1,711,418
Depósitos recibidos en garantía	6,074,733	4,184,551

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.

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 PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Corriente	
	2014	2013
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	613,224	486,887
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	607,243	2,111,404
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11,814,707	196,732
Total activos financieros	13,035,174	2,795,023
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	714,018	29,732
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10,080,662	1,711,418
Depósitos en garantía	6,074,733	4,184,551
Total pasivos financieros	16,869,413	5,925,701

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.

6. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	2014	2013
Valores cancelados a propietarios de centros comerciales (1)	49,973.883	24,300,471
Guardianía	4,475,663	3,924,985
Mantenimiento y reparación de inmuebles	5,326,755	4,622,162
Mantenimiento y reparación de equipos de seguridad	53,513	159,191
Impuesto al valor agregado	285,344	698,652
Servicios básicos (2)	5,115,994	1,077,363
Otros gastos	649,549	67,833
	65,880,701	34,850,657

Corresponde principalmente al 80% hasta el mes de noviembre del 2014 y 75% del mes de diciembre del 2014 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. por aproximadamente US\$ 47'623.986 (2013: US\$24,479,000).

(1) Incluye aproximadamente US\$5'115.994 (2013: US\$639,000) por pagos realizados a estas compañías inmobiliarias por pagos de servicios básicos; realizadas por cuenta de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. Ver Notas 16 y 17.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bolivariano C.A.	453,724	450,745
Banco del Pichincha C.A.	39,363	81,076
Banco del Pacífico S.A.	33,557	(44,934)
Banco de Guayaquil S.A.	86,580	-
	<u>613,224</u>	<u>486,887</u>

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

8. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes locales	613,377	2,111,404
Menos - provisión para cuentas incobrables	(6,134)	-
	<u>607,243</u>	<u>2,111,404</u>

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

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

	<u>2014</u>	<u>%</u>	<u>2013</u>	<u>%</u>
Por vencer	548,530	89%	28,411	5%
<u>Vencidas</u>				
1 a 30 días	-	0%	1,840,125	300%
31 a 60 días	40,555	7%	178,342	29%
61 a 90 días	21,369	3%	45,476	7%
Más de 90 días	2,923	0%	19,050	3%
Total cuentas por cobrar	<u>613,377</u>	<u>100%</u>	<u>2,111,404</u>	<u>100%</u>

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Crédito tributario de impuesto a la renta (1)	3,971,049	2,168,060
Crédito tributario de IVA	1,303,717	1,471,740
	<u>5,274,766</u>	<u>3,639,800</u>

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Compañía de Seguridad Integral Insevig Cia. Ltda.	239.215	-
Manlim Mantenimiento y limpieza S.A.	189.956	-
Ecovarexa S.A.	102.988	-
Compañía de Vigilancia y Seguridad Andino Avisep Cia. Ltda.	-	16.450
Investigación, vigilancia e Instrucción Invín Cia. Ltda	-	9.081
Otros menores	<u>181.858</u>	<u>4.201</u>
	<u><u>714.017</u></u>	<u><u>29.732</u></u>

11. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco del Pacifico S.A.	71.618	44.534
In food Services Corp.	25.795	15.419
La Ganga S.A.	18.112	11.160
Dulcáf S.A.	10.451	3.178
Lina Aliatis Jaramillo	3.441	2.675
Unilever Andina Ecuador S.A.	13.989	2.523
Marathon Sports(Inmobiliaria Investa)	24.568	
Banco Guayaquil SA	65.494	
Banco Internacional SA	62.383	
Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones	20.570	
tiendec SA	11.816	
Banco Bolívariano CA	14.478	
Banco Solidario SA	12.565	
Otros menores	<u>125.115</u>	<u>18.264</u>
	<u><u>480.396</u></u>	<u><u>97.753</u></u>

12. DEPÓSITOS RECIBIDOS EN GARANTÍA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depósitos recibidos en garantía (1)	<u>6.074.733</u>	<u>4.184.551</u>
	<u><u>6.074.733</u></u>	<u><u>4.184.551</u></u>

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

13. OTROS IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

a) Composición del impuesto por pagar:

	2014	2013
Retenciones de IVA por pagar	18.871	19.357
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	105.849	92.546
	<hr/> <u>124.720</u>	<hr/> <u>111.903</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 2013 y 2014:

	2014	2013
Utilidad antes del impuesto a la renta	483,889	270,210
Más - Gastos no deducibles	63,054	3,787
Base tributaria	546,943	273,997
Tasa Impositiva	22%	22%
Impuesto a la Renta	120,327	60,279
Anticipo mínimo de impuesto a la renta,	213,414	14,050
Menos - Retenciones en la fuente del año	(4,184,463)	(2,228,339)
Impuesto a la renta por recuperar (Ver Nota 9)	<hr/> <u>(3,971,049)</u>	<hr/> <u>(2,168,060)</u>

c) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2013 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

d) Legislación sobre Precios de transferencia

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

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

La Administración de la Compañía considera que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2014, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2014. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. BENEFICIOS SOCIALES CORRIENTES

<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>513.704</u>	<u>-251.240.57</u>	<u>310.147</u>

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 9,000 acciones ordinarias y 4,500 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013 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>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos</u>		
Corporación El Rosado S.A. (1)	22.808.231	17.498.924
Immobiliaria Mokte S.A.	214.828	2.337.963
Immobiliaria Lavie S.A.	242.207	1.798.819
Supercines S.A. (2)	2.255.594	424.965
Entretenimiento del Pacífico S.A. (2)	186.000	372.000
Comdere S.A. (2)	261.535	
Otros arriendos (2)	143.485	200.784
	<u>26.111.880</u>	<u>22.633.455</u>
<u>Gastos</u>		
Immobiliaria Mokte S.A. (3)	32.680.640	15.099.126
Immobiliaria Lavie S.A. (3)	19.746.685	10.278.887
Corporación El Rosado S.A.	2.349.897	-
Immobiliaria Meridional S.A.	302.036	
	<u>55.079.258</u>	<u>25.378.013</u>
<u>Préstamos recibidos</u>		
Corporación El Rosado S.A. (4)	-	1.120.000
	<u>-</u>	<u>26.498.013</u>

(1) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales por US\$17'978.140 recuperación de servicios básicos por US\$4'830.092.

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a ingresos por arriendos de espacios físicos en centros comerciales administrados por la Compañía.
- (3) Corresponde al 80% hasta el mes de noviembre del 2014 y 75% del mes de diciembre del 2014 de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías, así como reembolsos de ciertos gastos pagados por estas compañías relacionadas por cuenta de Administradora del Pacífico S.A. Adepasa.
- (4) Préstamos cancelados en su totalidad durante el año 2014.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar		
Corporación El Rosado S.A. (6)	9.506.436	153.156
Supercines S.A. (6)	1.674.122	11.336
Radio Concierto Guayaquil S.A. (6)	5.668	32.240
Entretención del Pacífico S.A. (6)	16.120	-
Inmobiliaria Lavie S.A.	266.428	-
Inmobiliaria Mokte S.A.	236.311	-
Comdere S.A. (6)	100.732	-
Alimentos del Ecuador Ltda.	3.729	-
Briko S.A.	2.943	-
Inmobiliaria Meridional S.A.	2.218	-
	<u>11.814.707</u>	<u>196.732</u>
Cuentas por pagar		
Inmobiliaria Lavie S.A. (7)	8.789.046	1.126.221
Inmobiliaria Mokte S.A. (7)	1.098.248	585.197
Corporación El Rosado S.A. (8)	173.709	-
Inmobiliaria Meridional S.A.	19.659	-
	<u>10.080.662</u>	<u>1.711.418</u>

- (5) Corresponde al saldo por cobrar por arriendos de espacios físicos de locales comerciales administrados por la Compañía. No devengan intereses y son cobrables en 60 días.
- (6) Corresponde al saldo por pagar al 31 de diciembre del 2014 de los valores facturados de los concesionarios en los centros comerciales propiedad de estas compañías. No devengan intereses y son pagables en 60 días.
- (7) Corresponde al saldo por pagar por conceptos de servicios administrativos que brinda Corporación El Rosado, los cuales se liquidan en el corto plazo

17. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

a) Inmobiliaria Lavie S.A.

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

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 facturados.

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

Adicionalmente, con fecha 10 de enero del 2013 se firmó el adendum al contrato civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios en el cual, considerando el periodo de transición del contrato principal que fenece el 31 de diciembre del 2013, la Compañía no efectuará en un cien por ciento las gestiones de recaudación de los valores correspondientes por las concesiones de los centros comerciales; mientras tanto, todos los gastos que incurra la Compañía para la gestión administrativa durante el periodo de transición deberán ser reembolsados por Inmobiliaria Lavie S.A. con la presentación de su correspondiente factura y soporte de los mismos, más el 3% por su gestión administrativa. Durante el año 2013 la Compañía registró US\$187,210 en los resultados del año por este concepto. Ver Nota 16.

En el 2014 se modificó el porcentaje del precio de la Administración al 75%. Durante el 2014 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos por US\$19'746.685 (2013: US\$10,091,677).

b) Inmobiliaria Mokte S.A.

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

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la Compañía para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la Administración de los centros comerciales el 20% del total 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 facturados.

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

Adicionalmente, con fecha 10 de enero del 2013 se firmó el adendum al contrato civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios en el cual considerando el periodo de transición del contrato principal que fenece el 31 de diciembre del 2013, la Compañía no efectuará en un cien por ciento las gestiones de recaudación de los valores correspondientes por las concesiones de los centros comerciales; mientras tanto, todos los gastos que incurra la Compañía para la gestión administrativa durante el periodo

ADMINISTRADORA DEL PACÍFICO S.A. ADEPASA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

de transición deberán ser reembolsados por Inmobiliaria Mokte S.A. con la presentación de su correspondiente factura y soporte de los mismos, más el 3% por su gestión administrativa. Durante el año 2013 la Compañía registró US\$451,375 en los resultados del año por este concepto. Ver Nota 16.

En el 2014 se modificó el porcentaje del precio de la Administración al 75%. Durante el 2014 la Compañía registró como gastos de operación y administrativos por arriendos por US\$32'680.640 (2013: US\$14,647,751).

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.

Keyco Bdg. depurado

CPA. KEYCO BURGOS
CONTADORA GENERAL
CI: 0913751632