



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

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 separados



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 27 de abril del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Inmobiliaria Lavie S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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 separados

2. La Administración de Inmobiliaria Lavie S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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.



Inmobiliaria Lavie S.A.
Guayaquil, 27 de abril del 2015

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2014, 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 para la Compañía, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 16 y 20.

Otros asuntos

6. Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2014, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.


Privaterhouse Cooper

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



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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	356,605	1,969,121
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	7	-	1,837,463
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	10,463,046	1,867,887
Otras cuentas por cobrar	12	-	1,254,346
Anticipos a proveedores	8	409,908	-
Gastos pagados por anticipado		314,930	179,989
Total activos corrientes		11,544,489	7,108,806
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	9	2,719,586	3,143,723
Propiedades de inversión	10	130,398,723	134,555,858
Inversiones en subsidiarias	11	1,296,563	1,296,563
Otros activos		17,960	17,960
Total activos no corrientes		134,432,832	139,014,104
Total activos		145,977,321	146,122,910

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


Johny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

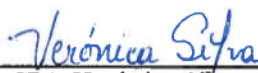
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	13	3,024,401	2,863,597
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	14	1,156,613	483,698
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	266,984	-
Impuesto a la renta por pagar	15	711,376	124,721
Otros impuestos y retenciones por pagar	15	130,928	145,877
Otras cuentas por pagar y provisiones		371,749	-
Total pasivos corrientes		5,662,051	3,617,893
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	13	7,649,261	10,650,747
Impuesto a la renta diferido	15	6,570,798	6,785,521
Total pasivos no corrientes		14,220,059	17,436,268
Total pasivos		19,882,110	21,054,161
Patrimonio			
Capital social		868,623	868,623
Reservas		28,335,433	28,335,433
Resultados acumulados		96,891,155	95,864,693
Total patrimonio		126,095,211	125,068,749
Total pasivos y patrimonio		145,977,321	146,122,910

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



Johny Czarninski
Presidente



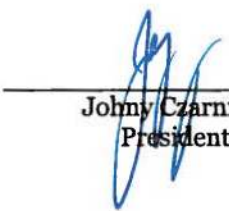
CPA. Verónica Silva
Contadora

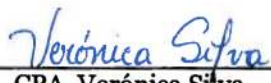
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por arriendo		19,746,685	20,381,347
Gastos administrativos y de operación	18	(13,805,929)	(15,793,156)
Otros egresos, neto		(244,777)	403
Utilidad operacional		<u>5,695,979</u>	<u>4,588,594</u>
Gastos financieros	19	(1,185,011)	(1,416,555)
Ingresos financieros	19	121,903	173,151
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>4,632,871</u>	<u>3,345,190</u>
Impuesto a la renta	15	(1,021,816)	(760,597)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>3,611,055</u></u>	<u><u>2,584,593</u></u>

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


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Reserva de capital	Resultados acumulados	
		Legal	Facultativa		Por la aplicación de las NIIF	Total
Saldos al 1 de enero del 2013	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	73,485,123	125,212,045
Resolución de la Junta de Accionistas del 25 de abril del 2013:						
Dividendos declarados						
Utilidad neta y resultado integral del año						
Saldos al 31 de diciembre del 2013	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	73,485,123	125,068,749
Resolución de la Junta de Accionistas del 24 de abril del 2014:						
Dividendos declarados						
Utilidad neta y resultado integral del año						
Saldos al 31 de diciembre del 2014	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	73,485,123	126,095,211

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


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		4,632,871	3,345,190
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses ganados y no cobrados		-	(173,151)
Depreciación	9 y 10	6,762,926	7,237,517
Gastos financieros por obligaciones bancarias	19	1,077,344	1,301,464
		<u>12,473,141</u>	<u>11,711,020</u>
Pago del impuesto a la renta	15	(124,721)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(8,595,159)	2,603,732
Otras cuentas por cobrar		1,254,346	1,800,000
Impuestos por recuperar		(525,163)	(818,980)
Anticipos a proveedores		(409,908)	855
Gastos pagados por anticipado		(134,941)	61,278
Cuentas y documentos por pagar a proveedores		672,915	1,354
Otros impuestos y retenciones por pagar		(14,949)	(41,570)
Otras cuentas por pagar y provisiones		371,749	(53,756)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4,967,310</u>	<u>15,263,933</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Adiciones) de instalaciones y equipos	9	(180,888)	(138,634)
(Adiciones) / bajas de propiedades de inversión	9	(2,000,766)	(180,962)
(Adiciones) de inversión mantenida al vencimiento	7	1,837,463	(1,800,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(344,191)</u>	<u>(2,119,596)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en obligaciones bancarias		(2,827,742)	(2,585,652)
Pago de dividendos		(2,584,593)	(2,727,889)
Pago de intereses por obligaciones bancarias		(1,090,284)	(1,355,220)
Disminución en deudas a compañías relacionadas		266,984	(4,738,205)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(6,235,635)</u>	<u>(11,406,966)</u>
Aumento / (Disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(1,612,516)</u>	<u>1,737,371</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>356,605</u>	<u>1,969,121</u>

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


Johny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Inmobiliaria Lavie S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 11 de junio de 1982 y se dedica principalmente a la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Mi Comisariato	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería	Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG
Río Store y Mi Comisariato	Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mini Comisariato	Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Calles Brasil y Quito
Mi Comisariato y Río Store	Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule
Hipermarket	Av. De Las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil

Inmobiliaria Lavie S.A., 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 Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles administrados a partir del 2013 por su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepassa. En consecuencia, la actividad actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con sus relacionadas. Véase Notas 16 y 20.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Proceso de intervención:

Mediante resolución No. SC.INPA.UA.G.10 emitida el 10 de junio del 2010 por la Intendencia de Compañías de Guayaquil, se declaró la intervención de la Compañía, invocando para ello la causal tercera del artículo 354 de la Ley de Compañías, medida administrativa que se mantuvo hasta el 1 de septiembre del 2014, fecha en la cual mediante resolución No. SCV.INC.DNASD.14.0290, el mencionado Órgano de Control Estatal procedió a levantar la intervención impuesta. La indicada intervención no afectó el normal desenvolvimiento de las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A.

Previo al levantamiento de la intervención, la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de enero del 2014, resolvió de manera potestativa y voluntaria proponer a la accionista minoritaria quien con su denuncia había propiciado la intervención de la Compañía, lo siguiente: i) la compra de su participación accionaria correspondiente al 0.18% del capital suscrito de Inmobiliaria Lavie S.A.; ii) entregarle una compensación económica que compense el no admitido perjuicio que según dicha accionista le ocasionó la transferencia, no de sus acciones, sino de inversiones en acciones que mantenía en su propiedad Inmobiliaria Lavie S.A. en otras sociedades nacionales, considerando para el efecto el indicado porcentaje de su participación accionaria en el capital suscrito de la Compañía. Las indicadas propuestas fueron presentadas a la accionista en marzo del 2014, no obstante no fueron aceptadas.

Al 31 de diciembre del 2014 se registraron provisiones con cargo al rubro "Otros egresos, neto" por aproximadamente US\$371,000.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido emitidos con la autorización de fecha 24 de abril 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 separados

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Lavie S.A. se han preparado de acuerdo con las 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.

En cumplimiento de las NIIF, Inmobiliaria Lavie S.A. también prepara estados financieros consolidados con Ubesair S.A. y Supercines S.A., empresas consideradas subsidiarias sobre las que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

reflejan la actividad individual de Inmobiliaria Lavie S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Ubesair S.A. y Supercines S.A..

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 estimaciones 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 donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a 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 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 clarifica 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 y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

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 la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (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 compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. 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, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan en menos de un año.

También incluyen arriendos pendientes de cobro por administración de centros comerciales con su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa; estos se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a saldos pendientes de cobro a un tercero por la venta de un terreno. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues devengan intereses a tasa vigentes en el mercado y no existen costos de transacciones. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactada del 7% anual. Los intereses devengados se presentan en el estado de resultados, bajo el rubro de Ingresos financieros.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

- b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, los intereses pendientes de cobro se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
- c) 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) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros.
 - ii) Cuentas y documentos por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, 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 en 90 días.
 - iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere de su costo amortizado pues no devengan intereses y se liquidan hasta en 60 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía 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 2014 y 2013 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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 Inmobiliaria Lavie S.A. 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 Gastos pagados por anticipado

Representan las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año y que se muestran al costo.

2.6 Instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de instalaciones y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de instalaciones y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de una instalación y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Cuando el valor en libros de un activo de una instalación y equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, centros y locales comerciales) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la vida útil estimada de propiedades de inversión es de 8 a 30 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.8 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos; y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en acciones mantenidas en Ubesair S.A. y Supercines S.A., empresas en las que Inmobiliaria Lavie S.A. ejerce el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto, se muestran al costo de adquisición. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo. En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en la subsidiaria. Si este fuese el caso, la Administración de la Compañía calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2014 y 2013, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% 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.

2.11 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.

2.12 Beneficios a empleados

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

2.13 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

2.14 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.

2.15 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, que incluyen los efectos de los avalúos de las propiedades de la Compañía realizados previamente y que formaron parte del costo atribuido para fines de adopción por primera vez de NIIF, se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y generaron un saldo acreedor que, sólo podrá ser capitalizado en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S.A. Adepasa, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

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:

- Instalaciones y equipos y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), 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 llevando en consideración lo que prevén los contratos de arrendamiento y de mandato descritos en la Nota 20.

a) Riesgo de mercado:

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en centros comerciales y

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

del segmento “retail”, ya que gran parte de los locales de la Compañía son ocupados por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

La Compañía, a través de su compañía relacionada Administradora del Pacífico Adepassa S.A., quien realiza la administración de los centros comerciales, cuyas principales anclas son ocupadas por Corporación El Rosado S.A., y el resto de locales de la Compañía, 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 por tasa de interés:

Las obligaciones financieras de la Compañía se encuentran indexadas a tasa de interés del mercado local que no registran variaciones significativas.

Riesgo de precio:

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, acero de refuerzo, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas ingenierías y la mano de obra, con lo cual, se tiene un riesgo mayor debido a que no es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada centro y/o local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra. Durante la ejecución de la obra, se efectúa un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de crédito:

El concepto de riesgo de crédito, es empleado para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo relacionado con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por contrapartes, al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la sociedad.

La exposición por riesgo de crédito se concentra principalmente en los anticipos otorgados a los contratistas de las obras en construcción (centros y locales comerciales). Las decisiones de selección de la compañía contratista (constructora) son basadas en la confianza y conocimiento que existe del contratista; del respaldo financiero del grupo que lo representa; y en las condiciones contractuales suscritas con los mismos amparadas en las leyes ecuatorianas.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Adepasa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones mantenidas hasta el vencimiento en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	-

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

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por el arrendamiento de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., en el cual, Administradora del Pacífico S.A. Adepasa a través de un contrato de mandato suscrito con Inmobiliaria Lavie S.A. se encarga de llevar la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., quedando de esta forma su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa autorizada para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales.

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 sus propiedades o por su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Al 31 de diciembre del 2014</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	3,821,655	7,410,233	1,043,645
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,156,613	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	266,984	-	-

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

<u>Al 31 de diciembre del 2013</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	3,943,833	3,818,382	8,446,515
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	483,698	-	-

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.

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 préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fueron los siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	12,469,008	13,998,042
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(356,605)	(3,806,584)
Deuda neta	12,112,403	10,191,458
Total patrimonio	126,095,211	125,068,749
Capital total	138,207,614	135,260,207
Ratio de apalancamiento	9%	8%

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	356,605	-	1,969,121	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	1,837,463	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10,463,046	-	1,867,887	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	1,254,346	-
Total activos financieros	<u>10,819,651</u>	<u>-</u>	<u>6,928,817</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	3,024,401	7,649,261	2,863,597	10,650,747
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,156,613	-	483,698	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	266,984	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>4,447,998</u>	<u>7,649,261</u>	<u>3,347,295</u>	<u>10,650,747</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a compañías relacionadas y cuentas y documentos por pagar, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a las inversiones mantenidas hasta el vencimiento y a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco del Pacífico S.A.	161,212	1,883,581
Banco del Pichincha C.A.	194,423	85,540
Banco Bolivariano S.A.	970	-
	<u>356,605</u>	<u>1,969,121</u>

Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	<u>2013</u>
Banco del Pichincha C.A. (1)	1,837,463
	<u>1,837,463</u>

- (1) Correspondía a inversión mantenida a una tasa de interés anual del 6.75% a 180 días, la cual venció el 7 de marzo del 2014. Adicionalmente incluía US\$37,643 de intereses devengados en el año 2013 registrados con crédito a resultados en la cuenta "Ingresos financieros" los cuales fueron cobrados en el vencimiento de esta inversión.

8. ANTICIPO A PROVEEDORES

	<u>2014</u>
Inmomariuxi (1)	216,800
Moran Prian Milton	33,611
Brandchannel Cia. Ltda.	32,150
Otros	127,347
	<u>409,908</u>

- (1) Corresponde a anticipos aún no liquidados y que están siendo utilizados en la remodelación del Mi Comisariato Urdesa.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

9. INSTALACIONES Y EQUIPOS

	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Equipos de seguridad</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2013					
Costo	5,868,496	71,654	5,327	50,909	5,996,386
Depreciación acumulada	(2,355,095)	(15,909)	(3,744)	(17,375)	(2,392,123)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	3,513,401	55,745	1,583	33,534	3,604,263
Movimientos 2013					
Adiciones	136,380	650	1,604	-	138,634
Depreciación	(585,436)	(7,214)	(1,433)	(5,091)	(599,174)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	3,064,345	49,181	1,754	28,443	3,143,723
Al 31 de diciembre del 2013					
Costo	6,004,876	72,304	6,931	50,909	6,135,020
Depreciación acumulada	(2,940,531)	(23,123)	(5,177)	(22,466)	(2,991,297)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	3,064,345	49,181	1,754	28,443	3,143,723
Movimientos 2014					
Adiciones	152,307	165	-	-	152,472
Transferencias (1)	55,519	-	-	-	55,519
Bajas	(27,900)	-	-	-	(27,900)
Bajas Depreciación	797	-	-	-	797
Depreciación	(591,586)	(7,232)	(1,116)	(5,091)	(605,025)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	2,653,482	42,114	638	23,352	2,719,586
Al 31 de diciembre del 2014					
Costo	6,184,802	72,469	6,931	50,909	6,315,111
Depreciación acumulada	(3,531,320)	(30,355)	(6,293)	(27,557)	(3,595,525)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	2,653,482	42,114	638	23,352	2,719,586

1) Valores reclasificados de Propiedades de inversión. Ver Nota 10.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2013				
Costo	134,345,819	47,179,879	138,050	181,663,748
Depreciación acumulada	(40,650,509)	-	-	(40,650,509)
Valor en libros al 1 de enero del 2013	93,695,310	47,179,879	138,050	141,013,239
Movimientos 2013				
Adiciones	-	-	180,962	180,962
Transferencias (1)	176,541	-	(176,541)	-
Depreciación	(6,638,343)	-	-	(6,638,343)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	87,233,508	47,179,879	142,471	134,555,858
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	134,522,360	47,179,879	142,471	181,844,710
Depreciación acumulada	(47,288,852)	-	-	(47,288,852)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	87,233,508	47,179,879	142,471	134,555,858
Movimientos 2014				
Adiciones (2)	-	-	2,056,285	2,056,285
Transferencias (3)	80,142	-	(135,661)	(55,519)
Depreciación	(6,157,901)	-	-	(6,157,901)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	81,155,749	47,179,879	2,063,095	130,398,723
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	134,602,502	47,179,879	2,063,095	183,845,476
Depreciación acumulada	(53,446,753)	-	-	(53,446,753)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	81,155,749	47,179,879	2,063,095	130,398,723

- (1) Corresponde a remodelaciones realizadas en el local comercial Mini Comisariato ubicado en la ciudad de Guayaquil en Av. Gómez Rendón y Abel Castillo.
- (2) Corresponde a remodelaciones de Centros Comerciales de Paseo Shopping Portoviejo y Manta, adicionalmente incluye la compra de un terreno ubicado en el Centro de Guayaquil por US\$1,000,000.
- (3) Valores reclasificados a Instalaciones y equipos. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2014 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$204,000,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2014	2013	2014	2013	
Ubesair S.A. (1)	99.6	99.6	1,287,653	1,287,653	Servicios profesionales de transporte de personal
Supercines	66	66	8,910	8,910	Exhibición de filmes en cines y teatros
			<u>1,296,563</u>	<u>1,296,563</u>	

- (1) Ubesair S.A. es una empresa dedicada a la prestación de servicios de transporte aéreo. El valor de las acciones de la Compañía considerando los valores de mercado de los aviones que son de propiedad de Ubesair S.A., sustenta el costo de la inversión, sin que se presenten deterioros.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	Tasa de interés anual	
	2013	2013
Universidad Espíritu Santo (1)	7%	1,254,346
Menos - Porción corriente		(1,254,346)
		<u>-</u>

- (1) Correspondía al saldo por cobrar de la venta de un terreno ubicado en el Km. 2.5 vía Samborondón en el sector Biblos realizada en el 2010 por un valor nominal de US\$9,000,000 garantizados a través de una hipoteca abierta emitida a favor de Inmobiliaria Lavie S.A. Al 31 de diciembre del 2013 el saldo incluía US\$554,346 de intereses devengados, que fueron cobrados, junto con la última cuota de capital en septiembre 2014.

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

			Interés	
			anual (reajustable	
			trimestralmente)	
			%	
	2014	2013	2014	2013
Banco del Pacífico S.A. (1)	10,673,662	13,514,344	8.70	8.66
Menos - Porción corriente	(3,024,401)	(2,863,597)		
	<u>7,649,261</u>	<u>10,650,747</u>		

- (1) Corresponde a saldos de préstamos efectuados por US\$6,000,000 en octubre del 2009, US\$8,000,000 en mayo del 2010, US\$3,000,000 en abril del 2010 y US\$3,000,000 en septiembre del 2010 para la construcción de Riocentro Norte ubicado en la Av. Francisco de Orellana en la ciudad de Guayaquil, cuyo vencimiento final es el año 2018. Los intereses son cancelados mensualmente.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2014 y 2013:

<u>Años</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2015	-	3,011,311
2016	3,289,278	3,281,919
2017	3,340,538	3,338,804
2018	1,019,445	1,018,713
	<u>7,649,261</u>	<u>10,650,747</u>

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias el siguiente bien inmueble: Centro Comercial Riocentro Norte, el cual se encuentra registrado como parte de sus "Propiedades de inversión".

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Norlop Thompson	113,184	95,898
La Union Compañía de Seguros S.A.	77,537	44,111
Compañía de Seguros Ecuatoriano Suiza S.A.	75,558	53,728
QBE Seguros Colonial S.A	62,863	36,693
Brandchannel Cia.Ltda.	64,710	-
Moran Prias Milton Enrique	57,055	-
Oyola Jara Julio Antonio	52,296	8,224
Robles Rodriguez Adolfo Rober	42,295	-
Kaleidos S.A.	40,288	49,549
Inmomariuxi C.A.	41,167	-
Coeltec Construcciones	32,554	-
Montajes Mecanicos Gutierrez	28,550	1,321
TKE Elevadores Cía. Ltda.	24,557	24,557
Otros (1)	443,999	169,617
	<u>1,156,613</u>	<u>483,698</u>

- 1) Incluye provisiones realizadas por servicios básicos aproximadamente US\$211,000 canceladas en el enero del 2015.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

15. IMPUESTOS

a) Impuesto a la renta corriente y diferido -

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente	(1,236,539)	(1,052,899)
Impuesto a la renta diferido:		
Reversión de pasivos de impuesto por diferencias temporales	<u>214,723</u>	<u>292,302</u>
Gasto de impuesto a la renta	<u>(1,021,816)</u>	<u>(760,597)</u>

b) Conciliación tributaria - contable -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	4,632,871	3,345,190
Menos - Ingresos exentos	(691)	(1,141)
Más - Otros gastos no deducibles (1)	<u>988,454</u>	<u>1,441,854</u>
Base tributaria	5,620,634	4,785,903
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	1,236,539	1,052,899
Menos - Retenciones en la fuente del año	(400,853)	(818,980)
Credito tributario año anterior	<u>(124,310)</u>	<u>(109,198)</u>
Impuesto por pagar	<u>711,376</u>	<u>124,721</u>

- (1) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado considerando el efecto de reavalúos y bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias y excluyendo los montos de los reavalúos.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2014 y 2013 se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del año antes de impuestos	4,632,871	3,345,190
Tasa vigente	22%	22%
	<u>1,019,232</u>	<u>735,942</u>
Partidas que no se reversarán en el futuro	2,584	24,655
Gasto por impuesto a la renta	<u>1,021,816</u>	<u>760,597</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>22%</u>	<u>23%</u>

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

Durante el 2014, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2014, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.10, ascendía a aproximadamente US\$818,980 (2013: US\$964,827), monto que no supera el impuesto a la renta corriente causado, el cual se incluye en el Estado de resultados integrales.

d) Impuesto a la renta diferido -

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	215,000	455,420
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>6,355,798</u>	<u>6,330,101</u>
	<u>6,570,798</u>	<u>6,785,521</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2013	7,077,823
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(292,302)</u>
Al 31 de diciembre del 2013	6,785,521
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(214,723)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	<u>6,570,798</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión.

e) Impuestos por pagar -

Otros impuestos y retenciones por pagar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones en la fuente por pagar	61,370	13,450
Impuesto al valor agregado por pagar	69,558	132,427
	<u>130,928</u>	<u>145,877</u>

f) 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. Sin embargo de acuerdo a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno indica que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando: i) tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables; ii) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y, iii) no mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables; por tal razón Inmobiliaria Lavie S.A. al cumplir con los puntos antes mencionados se encuentra exenta de la presentación de este estudio y elaborará únicamente el anexo respectivo.

g) Situación fiscal -

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2011 al 2014 aún están sujetos a una posible fiscalización.

h) Otros asuntos – Reformas tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%. dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

La Administración de la Compañía se encuentra aún evaluando los efectos que tendrán dichas reformas en especial sobre la tasa de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2014 y 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2014	2013
Ingresos		
Corporación El Rosado S.A. (1)		
Arrendamiento de locales administrados	-	9,148,655
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardianía, etc.)	-	953,805
	-	10,102,460
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (1)		
Arrendamiento de locales administrados	19,746,685	10,091,677
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardianía, etc.)	-	187,210
	19,746,685	10,278,887
	19,746,685	20,381,347
Gastos		
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa		
Servicio de Administración de locales comerciales (3)	242,207	1,798,819
Entretenimiento del Pacífico S.A.	-	-
Años de participación	3,403	-
Corporación El Rosado S.A.	-	-
Compra de bienes	368,872	-
	614,482	1,798,819
Préstamos otorgados		
Inmobiliaria Motke S.A.	814,000	-
Inmobiliaria Meridional S.A.	860,000	-
	1,674,000	-

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A. hasta el 2013 y en la actualidad Administradora del Pacífico S.A. Adepasa Véase Nota 20.

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

	2014	2013
Cuentas por cobrar		
Inmobiliaria Motke S.A. (4)	814,000	-
Ubesair S.A.	-	217,898
Corporación El Rosado S.A.	-	522,541
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (2)	8,789,046	1,126,221
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (4)	860,000	-
Otros	-	1,227
	10,463,046	1,867,887
Cuentas por pagar		
Corporación El Rosado S.A.	557	-
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (3)	266,427	-
	266,984	-

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

- (2) En el 2014 corresponde a saldos pendientes de cobro por arriendos de locales comerciales administrados por Adepasa. Estos montos fueron recuperados en febrero del 2015.
- (3) Corresponde a servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Véase Nota 20.
- (4) Corresponde a préstamos otorgados que no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 576,690 acciones ordinarias y 291,933 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A. son los siguientes:

	%	US\$
Ruth Baier de Czarninski	0.325	2,819
Johny Czarninski Baier	0.185	1,608
Danny Czarninski Baier	0.659	5,725
Vivian Czarninski Baier	0.185	1,608
Alfredo Czarninski Seideman	0.332	2,883
Fusgal Trading S.A. (1)	31.833	276,507
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
	<u>100</u>	<u>868,623</u>

Debido a la composición de capital antes indicada, Inmobiliaria Lavie S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en el Ecuador según las leyes ecuatorianas y que tiene la calificación de empresa extranjera según el Régimen Común de Tratamiento a los Capitales Extranjeros previsto en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, por lo cual tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior una vez se hayan pagado los impuestos correspondientes.

- (1) Al cierre del 2013 esta participación era de Vistamar Investment LLC. En el 2014 se transfirieron a Fusgal Trading S.A..

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

18. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	6,762,926	7,237,517
Energía eléctrica	2,351,645	1,915,697
Mantenimiento de inmuebles	1,708,916	1,839,288
Promociones y exhibiciones	1,238,845	1,320,960
Guardianía	-	1,798,819
Impuestos y contribuciones	665,469	748,910
Seguros	289,010	303,850
Propaganda y publicidad	255,931	326,579
Gastos administrativos	242,207	
Consumo de agua	162,137	188,198
Honorarios	72,523	82,247
Otros	56,320	31,091
	<u>13,805,929</u>	<u>15,793,156</u>

19. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados	121,903	173,151
	<u>121,903</u>	<u>173,151</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por obligaciones bancarias	(1,077,344)	(1,301,464)
Otros menores	(107,667)	(115,091)
	<u>(1,185,011)</u>	<u>(1,416,555)</u>

20. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Contrato de arrendamiento -

La compañía Inmobiliaria Lavie S.A. en enero y noviembre del 2005 y julio y noviembre del 2007, firmó contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado S.A. Dichos contratos tenían como objeto el arrendamiento de locales comerciales propiedad de la Compañía, en los cuales funcionan los almacenes pertenecientes a las cadenas Mi Comisariato, Hipermarket, Mi Comisariato Junior, Ferrisariato, Rio Store, Metrópolis y Mi Juguetería. Por su parte, Corporación El Rosado S.A. conviene cancelar un canon mensual, el mismo que se incrementaba cada año en función de la tasa anual de inflación determinado por el Gobierno Nacional o el organismo público con competencia para ello. Así mismo, Corporación El Rosado S.A. asumía los gastos por concepto de servicios básicos, limpieza y mantenimiento de los diferentes locales.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Los plazos de duración de estos contratos eran de dos años contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos y luego de este plazo, se renovaban automáticamente en los mismos términos y condiciones pactados en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de darlos por terminado.

Estos contratos estuvieron vigentes hasta el 2013. A partir de esta fecha se suscribieron contratos con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa en condiciones similares a las antes descritas.

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

a) Corporación El Rosado S.A.

La Compañía firmó contratos de mandato con Corporación El Rosado por la administración de los centros comerciales “El Paseo Shopping” de la ciudad de Santo Domingo de Los Tsáchilas, “El Paseo Shopping” de la ciudad de Portoviejo, “Riocentro Los Ceibos”, “El Paseo Shopping” de la ciudad de Milagro, Riocentro Norte ubicado en la Av. Francisco de Orellana y el Hipermarket ubicado en la Av. De las Américas. Dichos contratos tenían como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios de los centros comerciales, y ceder a Corporación El Rosado la administración, para que esta pueda llevarla de manera centralizada y ordenadamente de acuerdo a las necesidades y demandas que requieren del lugar.

Con fecha 30 de septiembre del 2013 se firmó el Acta de terminación de contrato de mandato, a través de la cual la Compañía da por terminada la relación contractual civil de mandato con Corporación El Rosado por la administración de bienes inmuebles, la misma que es aceptada por la Propietaria.

Adicionalmente, en dicha acta establecieron las siguientes cláusulas:

1. Los contratos con plazo menor 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.
2. Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.
3. Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.
4. Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. quedó autorizada a suscribir contratos de concesión que hayan sido negociados y solicitados con anterioridad a la fecha de esta acta. Dichos contratos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
5. Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propietaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

6. Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del período de transición.

b) Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa 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”, “Rio” y “Riocentro Los Ceibos”.

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa 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 valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

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 período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

En el 2014 se modificó el porcentaje del precio de la administración al 25%. Durante el 2014 Inmobiliaria Lavie S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$19,746,685 (2013: US\$10,091,677) y gastos por administración por US\$242,207 (2013: US\$ 1,798,819).

21. 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 dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.