



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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, 18 de abril del 2016

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 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros 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, 18 de abril del 2016

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 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 15 y 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 2015, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

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.

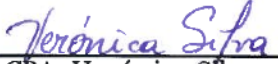
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	231,270	356,605
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	15	14,281,480	10,463,046
Anticipos a proveedores	7	854,565	409,908
Impuestos por recuperar		119,001	-
Gastos pagados por anticipado		291,836	314,930
Total activos corrientes		15,778,152	11,544,489
Activos no corrientes			
Instalaciones y equipos	8	2,558,129	2,719,586
Propiedades de inversión	9	126,542,893	130,398,723
Inversiones en subsidiarias	10	1,297,693	1,297,693
Otros activos		-	16,830
Total activos no corrientes		130,398,715	134,432,832
Total activos		146,176,867	145,977,321

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



Johnny Czarninski
Presidente



CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	11	3,306,943	3,024,401
Emisión de obligaciones	12	965,979	-
Cuentas por pagar a proveedores	13	1,065,284	1,156,613
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	15	700	266,984
Impuesto a la renta por pagar	14	518,716	711,376
Otros impuestos y retenciones por pagar	14	252,234	130,928
Dividendos por pagar	18	2,990,763	-
Otras cuentas por pagar y provisiones		371,749	371,749
Total pasivos corrientes		9,472,368	5,662,051
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	11	4,365,691	7,649,261
Impuesto a la renta diferido	14	7,221,700	6,570,798
Total pasivos no corrientes		11,587,391	14,220,059
Total pasivos		21,059,759	19,882,110
Patrimonio			
Capital social	16	868,623	868,623
Reservas		28,335,433	28,335,433
Resultados acumulados		95,913,052	96,891,155
Total patrimonio		125,117,108	126,095,211
Total pasivos y patrimonio		146,176,867	145,977,321

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


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendo	15	19,498,121	19,746,685
Gastos administrativos y de operación	17	(13,883,726)	(13,805,929)
Otros egresos, neto		(38,742)	(244,777)
Utilidad operacional		<u>5,575,653</u>	<u>5,695,979</u>
Gastos financieros	19	(841,390)	(1,185,011)
Ingresos financieros	19	<u>676</u>	<u>121,903</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>4,734,939</u>	<u>4,632,871</u>
Impuesto a la renta	14	<u>(2,101,987)</u>	<u>(1,021,816)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>2,632,952</u></u>	<u><u>3,611,055</u></u>

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


Johnny Czarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(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 2014	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	73,485,123	125,068,749
Resolución de la Junta de Accionistas del 25 de abril del 2014: Dividendos declarados						
Utilidad neta y resultado integral del año					(2,584,593)	(2,584,593)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	3,611,055	3,611,055
Resolución de la Junta de Accionistas del 22 de Mayo del 2015: Dividendos declarados						
Utilidad neta y resultado integral del año					(3,611,055)	(3,611,055)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	2,632,952	2,632,952
					11,308,718	125,117,108

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


Johnny Czayninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		4,734,939	4,632,871
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8 y 9	6,761,201	6,762,926
Gastos financieros por obligaciones bancarias	19	841,390	1,077,344
		<u>12,337,530</u>	<u>12,473,141</u>
Pago del impuesto a la renta		(1,643,745)	(124,721)
Pago de retenciones por dividendos		(620,292)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(3,818,434)	(8,595,159)
Otras cuentas por cobrar		-	1,254,346
Impuestos por recuperar		(119,001)	(525,163)
Anticipos a proveedores		(444,657)	(409,908)
Gastos pagados por anticipado		23,094	(134,941)
Otros activos		16,830	-
Cuentas por pagar a proveedores		(91,329)	672,915
Otros impuestos y retenciones por pagar		121,306	(14,949)
Otras cuentas por pagar y provisiones		-	371,749
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5,761,302</u>	<u>4,967,310</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Adiciones) de instalaciones y equipos	8	(231,546)	(180,888)
(Adiciones) de propiedades de inversión	9	(2,512,368)	(2,000,766)
Disminución de inversión mantenida al vencimiento		-	1,837,463
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(2,743,914)</u>	<u>(344,191)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en obligaciones bancarias		(3,005,647)	(2,827,742)
Pago de dividendos		-	(2,584,593)
Pago de intereses por obligaciones bancarias y emisiones		(833,852)	(1,090,284)
Emisión de obligaciones - neto de descuentos	12	963,060	-
Disminución en deudas a compañías relacionadas		(266,284)	266,984
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3,142,723)</u>	<u>(6,235,635)</u>
Aumento / (Disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(125,335)</u>	<u>(1,612,516)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>356,605</u>	<u>1,969,121</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>231,270</u>	<u>356,605</u>

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


Johnny Ozarninski
Presidente


CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y 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 1/2 Vía Daule
Hipermarket	Av. De Las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil
Carl's Junior Portoviejo	Portoviejo
Mi Comisariato Mini 16	Colón y Lorenzo de Garaycoa
Remodelación Mi Comisariato Urdesa	Av. Víctor Emilio Estrada

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Adepasa. 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 15 y 20.

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.

Emisión de obligaciones (papel comercial)

La Compañía durante el 2015 ha realizado una emisión de papel comercial a través del mercado de valores, manteniendo al 31 de diciembre del 2015 aproximadamente US\$990,000, de valores por pagar. Ver Nota 12.

A efectos de estas emisiones, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos; y al 28 de agosto del 2015 mantiene una calificación de "AAA".

Situación económica del país

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada; y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Sucursal.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2016 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

governar 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 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.

Al 31 de diciembre del 2015, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía 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 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, IFRS 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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. Tampoco adoptará el método de valuación del valor patrimonial para valorar sus inversiones en subsidiarias (Enmienda de NIC 27), pues mantendrá su política de valorarlas al costo.

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 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros solo en la categoría 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:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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 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:

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a arriendos pendientes de cobro por administración de centros comerciales con su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepassa; estos se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan hasta en 60 días.

También se incluyen financiamiento otorgado a compañías relacionadas que se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros.

- ii) Emisión de obligaciones: Se registran inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su valor razonable colocado en el mercado. Los costos atribuibles a la transacción no fueron significativos. Los costos financieros devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros, neto en el período en que se devengan.
- iii) 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.
- iv) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa 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 2015 y 2014 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

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 que se registran al costo menos la correspondiente amortización realizada en función del plazo de la póliza y que se registra con cargo a los resultados del año.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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.

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 2015 y 2014 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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 2015 y 2014 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 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 2015 y 2014, 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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. En caso de que los accionistas de la Compañía se encuentren en paraísos fiscales, se grava una tasa del 25% (2014: 22%).

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.

La Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 25% para el 2015 y 22% para el 2014 sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Facultativa

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

2.15 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.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- 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. No se registra impuestos diferidos sobre los reavalúos de terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

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 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

La Compañía, a través de su compañía relacionada Administradora del Pacífico Adepasa 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.

Las cuentas por cobrar y gestión de cobros por los arrendamientos de locales comerciales está a cargo de Administradora del Pacífico S.A. (ADEPASA).

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2015	2014
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de noviembre del 2015.

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a 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.

Al 31 de diciembre del 2015	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	3,835,744	4,642,791	-
Emisión de obligaciones	990,000	-	-
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,065,284	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	700	-	-

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

<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	-	-

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, emisión de papel comercial cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a relacionadas 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 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	10,076,346	12,469,008
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(231,270)	(356,605)
Deuda neta	9,845,076	12,112,403
Total patrimonio	125,117,108	126,095,211
Capital total	134,962,184	138,207,614
Ratio de apalancamiento	7%	9%

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	231,270	-	356,605	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	14,281,480	-	10,463,046	-
Total activos financieros	14,512,750	-	10,819,651	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	3,306,943	4,365,691	3,024,401	7,649,261
Emisión de obligaciones	965,979	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	1,065,284	-	1,156,613	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	700	-	266,984	-
Total pasivos financieros	5,338,906	4,365,691	4,447,998	7,649,261

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a compañías relacionadas y cuentas por pagar, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras y emisiones de obligaciones, 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

	2015	2014
Banco del Pacífico S.A.	20,479	161,212
Banco del Pichincha C.A.	48,412	194,423
Banco Bolivariano S.A.	162,379	970
	231,270	356,605

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 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ANTICIPO A PROVEEDORES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Corporación El Rosado (1)	714,800	-
Inmomariuxi S.A.	39,543	216,800
Moran Prian Milton	-	33,611
Brandchannel Cia. Ltda.	-	32,150
Otros	100,222	127,347
	<u>854,565</u>	<u>409,908</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados a Corporación El Rosado para la adquisición de activos fijos durante el último trimestre del 2015. Al 31 de marzo del 2016 se han liquidado totalmente estos valores.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

8. 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 2014					
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 1 de enero del 2014	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
Movimientos 2015					
Adiciones	231,374	-	172	-	231,546
Transferencias (1)	171,508	-	-	-	171,508
Depreciación	(551,579)	(7,247)	(594)	(5,091)	(564,511)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	2,504,785	34,867	216	18,261	2,558,129
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo	6,587,684	72,469	7,103	50,909	6,718,165
Depreciación acumulada	(4,082,899)	(37,602)	(6,887)	(32,648)	(4,160,036)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	2,504,785	34,867	216	18,261	2,558,129

1) Valores reclasificados de Propiedades de inversión. Ver Nota 9.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014				
Costo	47,179,879	134,522,360	142,471	181,844,710
Depreciación acumulada	-	(47,288,852)	-	(47,288,852)
Valor en libros al 1 de enero del 2014	47,179,879	87,233,508	142,471	134,555,858
Movimientos 2014				
Adiciones (1)	-	-	2,056,285	2,056,285
Transferencias	-	80,142	(135,661)	(55,519)
Depreciación	-	(6,157,901)	-	(6,157,901)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	47,179,879	81,155,749	2,063,095	130,398,723
Al 31 de diciembre del 2014				
Costo	47,179,879	134,602,502	2,063,095	183,845,476
Depreciación acumulada	-	(53,446,753)	-	(53,446,753)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	47,179,879	81,155,749	2,063,095	130,398,723
Movimientos 2015				
Adiciones (2)	-	-	2,512,368	2,512,368
Transferencias (3)	-	3,036,982	(3,208,490)	(171,508)
Depreciación	-	(6,196,690)	-	(6,196,690)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	47,179,879	77,996,041	1,366,973	126,542,893
Al 31 de diciembre del 2015				
Costo	47,179,879	137,639,484	1,366,973	186,186,336
Depreciación acumulada	-	(59,643,443)	-	(59,643,443)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	47,179,879	77,996,041	1,366,973	126,542,893

- (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 proyecto de remodelación de Mi Comisariato Urdesa, trabajos de construcción Mini Comisariato 16 ubicado en las calles Colón y Lorenzo de Garaycoa; y adicionalmente trabajos menores en Obra Carl's Junior Portoviejo y Santo Domingo.
- (3) Valores reclasificados a Instalaciones y equipos. Ver Nota 8.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$205,000,000; 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.

10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2015	2014	2015	2014	
Electroquil S.A.	0.0018	0.0018	1,130	1,130	Servicios de generación, transmisión, distribución y comercialización de energía.
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>1,297,693</u>	<u>1,297,693</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 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**11. OBLIGACIONES BANCARIAS**

			Interés anual (reajustable trimestralmente) %	
	2015	2014	2015	2014
Banco del Pacífico S.A. (1)	7,672,634	10,673,662	8.70 - 8.95%	8.70
Menos - Porción corriente	(3,306,943)	(3,024,401)		
	<u>4,365,691</u>	<u>7,649,261</u>		

- (1) Corresponde a saldos de préstamos efectuados en años anteriores para financiar principalmente la construcción de Riocentro Norte ubicado en la Av. Francisco de Orellana de la ciudad de Guayaquil, cuyo vencimiento final es el año 2018. Los intereses son cancelados mensualmente. Para el año 2015 no se han adquirido nuevos préstamos con ninguna institución financiera.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2015 y 2014:

Años	2015	2014
2016	-	3,289,278
2017	3,460,596	3,340,538
2018	905,096	1,019,445
	<u>4,365,691</u>	<u>7,649,261</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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".

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

12. EMISION DE OBLIGACIONES

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>2015</u>
Valor nominal de papeles comerciales colocados en el 2015	990,000
Menos - Descuentos al momento de las colocaciones	(26,940)
Más - Descuentos devengados en el 2015	<u>2,919</u>
Saldo al final del año	<u>965,979</u>

- (1) En junio del 2015, mediante Junta General de Accionistas se aprobó la primera emisión de papel comercial por un monto de hasta US\$10,000,000 con garantía general y cuyo plazo es de hasta 720 días. Dicha emisión fue inscrita en el Mercado de Valores mediante Resolución No SCVS.INMV.DNAR 150004282 en fecha 30 de octubre de 2015. Durante el 2015 la Compañía realizó varias colocaciones por un total de US\$990,000 de valor nominal cuyos vencimientos son hasta junio de 2016 y que fueron colocados a un promedio del 97.28% de su valor nominal. Sus descuentos hacen parte al costo efectivo de la operación.

Los principales resguardos de estas emisiones a favor de los inversionistas, son los siguientes: i) mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante mayor o igual a uno (1) ii) los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. La Compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación acorde a lo estipulado por el Consejo Nacional de Valores. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía hay cumplido con estos resguardos.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Autosharecorp S.A	64,694	-
Estructuras de Hierro EDEHSA	49,078	-
Norlop Thompson	45,584	113,184
La Union Compañía de Seguros S.A.	63,393	77,537
Compañía de Seguros Ecuatoriano Suiza S.A.	69,295	75,558
QBE Seguros Colonial S.A	67,252	62,863
Kaleidos S.A.	38,631	40,288
Inmomariuxi C.A.	38,679	41,167
Coeltec Construcciones	39,811	32,554
V y V Asociados Cía. Ltda.	35,098	-
Vallejo Araujo S.A	33,250	-
TKE Elevadores Cía. Ltda.	24,557	24,557
Brandchannel Cía.Ltda.	-	64,710
Moran Prias Milton Enrique	-	57,055
Oyola Jara Julio Antonio	-	52,296
Robles Rodriguez Adolfo Rober	-	42,295
Montajes Mecanicos Gutierrez	-	28,550
Otros (1)	495,961	443,999
	<u>1,065,284</u>	<u>1,156,613</u>

- 1) Incluye provisiones realizadas por servicios básicos aproximadamente US\$150,000 (2014: US\$211,000) canceladas en el enero del 2016.

14. IMPUESTOS**a) Impuesto a la renta corriente y diferido -**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	(1,451,085)	(1,236,539)
Impuesto a la renta diferido:	(650,902)	214,723
Gasto de impuesto a la renta	<u>(2,101,987)</u>	<u>(1,021,816)</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

b) Conciliación tributaria - contable -

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

	2015	2014
Utilidad antes del impuesto a la renta	4,734,939	4,632,871
Menos - Ingresos exentos	(676)	(691)
Más - Gastos no deducibles (1)	1,070,075	988,454
Base tributaria	5,804,338	5,620,634
Tasa impositiva	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	1,451,085	1,236,539
Menos - Retenciones en la fuente del año	(389,963)	(400,853)
Anticipos pagados	(542,406)	(124,310)
Impuesto por pagar	518,716	711,376

- (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.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	2015	2014
Utilidad del año antes de impuestos	4,734,939	4,632,871
Tasa vigente	25%	22%
	1,183,734	1,019,232
Efecto de incremento de tasa de impuesto de los impuestos diferidos	866,604	-
Partidas que no se reversarán en el futuro	51,648	2,584
Gasto por impuesto a la renta	2,101,986	1,021,816
Tasa efectiva de impuestos	44%	22%

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

Durante el 2015, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2015, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.10, ascendía a aproximadamente US\$943,259 (2014: US\$818,980), monto que no supera el impuesto a la renta corriente causado, el cual se incluye en el Estado de resultados integrales.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

d) Impuesto a la renta diferido -

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	514,263	215,000
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	6,707,437	6,355,798
	<u>7,221,700</u>	<u>6,570,798</u>

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

Al 1 de enero de 2014	6,785,521
Movimiento del año	<u>(214,723)</u>
Al 31 de diciembre del 2014	6,570,798
Efecto por aumento de tasa del 22% al 25%	896,018
Realización del año	<u>(245,116)</u>
Al 31 de diciembre del 2015	<u>7,221,700</u>

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. La revaluación de los terrenos no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto no se deprecian y se espera recuperar la inversión a lo largo del tiempo mediante arriendos y no de ventas.

e) Impuestos por pagar -

Otros impuestos y retenciones por pagar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente por pagar	8,005	61,370
Impuesto al valor agregado por pagar	244,229	69,558
	<u>252,234</u>	<u>130,928</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

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\$15,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 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 2012 al 2015 aún están sujetos a una posible fiscalización.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)**15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014 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:

	2015	2014
<u>Ingresos</u>		
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (1)		
Arrendamiento de locales administrados	19,498,121	19,746,685
<u>Gastos</u>		
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa		
Servicio de Administración de locales comerciales (3)	136,412	242,207
Corporación El Rosado S.A.	5,782	-
Entretenimiento del Pacífico S.A. (Entrepasa)		
Cuñas publicitarias	5,264	3,403
Corporación El Rosado S.A.		
Compra de bienes	307,342	368,872
	454,800	614,482

- (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 Administradora del Pacífico S.A. Adepasa Véase Nota 20.

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

	2015	2014
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Inmobiliaria Motke S.A. (3)	814,000	814,000
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (2)	12,607,480	8,789,046
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa (3)	860,000	860,000
	14,281,480	10,463,046
<u>Anticipos por cobrar</u>		
Corporación El Rosado S.A. (4)	714,800	-
<u>Cuentas por pagar</u>		
Corporación El Rosado S.A.	700	557
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	-	266,427
	700	266,984

- (2) En el 2015 corresponde a saldos pendientes de cobro por arriendos de locales comerciales administrados por Adepasa. Estos montos fueron recuperados en febrero del 2016.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

- (3) Corresponde a préstamos otorgados en el 2014 que no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.
- (4) Ver Nota 7.

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 576,690 acciones ordinarias y 291,933 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A. son los siguientes:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
Ruth Baier de Czarninski	0.325	2,819
Johnny 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.	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>100.000</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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

17. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciación (Notas 9 y 10)	6,761,201	6,762,926
Energía eléctrica	3,086,175	2,351,645
Mantenimiento de inmuebles	1,598,728	1,708,916
Promociones y exhibiciones	678,235	1,238,845
Guardianía	-	-
Impuestos y contribuciones	689,906	665,469
Seguros	416,010	289,010
Propaganda y publicidad	152,048	255,931
Gastos administrativos	55,085	242,207
Consumo de agua	285,376	162,137
Honorarios	99,932	72,523
Otros	61,030	56,320
	<u>13,883,726</u>	<u>13,805,929</u>

18. DIVIDENDOS POR PAGAR

<u>Accionistas</u>	<u>2015</u>
Ruth de Czarninski	11,561
Johny Czarninski Baier	6,594
Danny Czarninski Baier	23,481
Vivian Czarninski Baier	6,684
North Park	660,575
Upper HUDson	660,575
Upper New York	660,575
Alfredo Czarninski	11,824
Fusgal Trading S.A.	948,894
	<u>2,990,763</u>

Corresponde a saldo de dividendos declarados en el 2015 y que quedaron pendientes de pago; los cuales se liquidarán en el corto plazo. Durante el 2014 se declararon y pagaron dividendos por US\$2,584,593.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

19. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados y otros	676	121,903
	<u>676</u>	<u>121,903</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por obligaciones bancarias y emisión de obligaciones	(841,390)	(1,077,344)
Otros menores	-	(107,667)
	<u>(841,390)</u>	<u>(1,185,011)</u>

20. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacifico 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 Pacifico 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 25% (2014: 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.

Durante el 2015 Inmobiliaria Lavie S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$19,498,121 (2014: US\$19,746,685).

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

21. INFORMACION SOBRE SEGMENTOS DEL NEGOCIO

La información sobre los segmentos se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones al Presidente, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos y está encargado de la toma de decisiones estratégicas.

La Compañía considera que tiene principalmente 4 segmentos operativos con los cuales monitorea su negocio que los ha identificado como: Centros Comerciales Rio Centros, Paseos Shoppings, Locales Comerciales y Otros. A continuación se presenta la información más relevante de cada segmento:

	2015			
	Centros Comerciales Rio Centros	Paseos Shoppings	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
Ingresos por arriendos	8,831,362	7,578,568	3,088,191	19,498,121
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,185,975)	(5,054,360)	(2,522,847)	(14,763,182)
Utilidad antes de impuestos	<u>1,645,387</u>	<u>2,524,208</u>	<u>565,344</u>	<u>4,734,939</u>
Total de propiedades de inversión, netas	<u>47,183,508</u>	<u>42,008,942</u>	<u>37,350,443</u>	<u>126,542,893</u>
	2014			
	Centros Comerciales Rio Centros	Paseos Shoppings	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
Ingresos por arriendos	9,126,566	7,391,368	3,288,751	19,806,685
Otros ingresos	135,000	-	125,783	260,783
Gastos administrativos y operativos	(7,868,420)	(4,686,460)	(2,879,717)	(15,434,597)
Utilidad antes de impuestos	<u>1,393,146</u>	<u>2,704,908</u>	<u>534,817</u>	<u>4,632,871</u>
Total de propiedades de inversión, netas	<u>49,626,397</u>	<u>43,708,840</u>	<u>37,063,486</u>	<u>130,398,723</u>

Todos los ingresos son facturados a su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. Ver Nota 15.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.