

Inmobiliaria Lavie S. A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Lavie S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros separados:

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros separados

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de Inmobiliaria Lavie S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S. A. al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asunto clave de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia para la auditoría de los estados financieros del año 2018. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre ellos. No presentamos una opinión separada sobre dichos asuntos. Para el asunto que se incluye a continuación, se proporciona una descripción de como en nuestra auditoría se cubrió dicho asunto en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros que tienen relación con este asunto. Consecuentemente, nuestra auditoría incluye la realización de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de riesgo de

Informe de los auditores independientes (continuación)

distorsiones importantes en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos desarrollados para cubrir el asunto que se describe a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Reconocimiento y valoración de las propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta en los estados financieros adjuntos propiedades de inversión por US\$139,878,802, que es el importe más representativo del total de los activos a esa fecha, y que comprenden principalmente inversiones en inmuebles de centros comerciales y locales comerciales que tienen como propósito el arrendamiento. La Compañía reconoce las propiedades de inversión al costo y de acuerdo con las normas internacionales de información financiera la gerencia evalúa al cierre del año si existen indicios de deterioro que afecten el valor recuperable de las mismas, basándose en avalúos realizados por peritos externos que determinan el valor razonable en base a precios de venta de los inmuebles comparables y en base a los costos de construcción aplicables para inmuebles de igual uso y estado de conservación. El resultado de dicha evaluación no determinó algún indicio de que el valor neto registrado como propiedades de inversión no pueda ser recuperado.

Nuestros procedimientos de auditoría desarrollados para probar la valuación de propiedades de inversión, incluyeron la revisión de los avalúos realizados y de las bases de determinación del valor razonable y evaluación de la experiencia profesional de los peritos externos contratados por la Compañía para estos avalúos; además, revisamos la información incluida por la gerencia en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, relacionada con las propiedades de inversión.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra

Informe de los auditores independientes (continuación)

opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo en caso de existir, cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

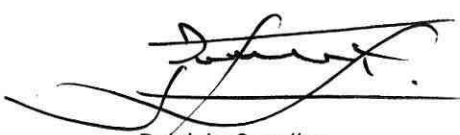
También hemos proporcionado a la gerencia una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia y hemos comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos que se puede esperar que razonablemente comprometan nuestra independencia, y donde sea aplicable, tomamos las correspondientes salvaguardas.

De los asuntos comunicados a la gerencia, determinamos los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente esos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Otros asuntos

Según se menciona en la Nota 3(a), estos estados financieros separados no consolidados se emiten con el propósito de cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **Inmobiliaria Lavie S.A.**, de manera individual. Este informe de auditoría se presenta para uso exclusivo de la gerencia de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Ernst & Young
RNAE No. 462



Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
11 de abril de 2019

Inmobiliaria Lavie S.A.

Estados separados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	8	991,931	13,484,947
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	19,178,799	22,659,337
Impuestos por recuperar	16(a)	1,280,177	263,365
Otras cuentas por cobrar	9	2,443,869	563,131
Gastos pagados por anticipado	10	4,740,589	242,971
Total activos corrientes		28,635,365	37,213,751
Activos no corrientes:			
Instalaciones y equipos	12	1,947,404	1,848,019
Propiedades de inversión	13	139,878,802	127,570,228
Inversión en subsidiarias	14	1,297,693	1,297,693
Otros activos		16,830	16,830
Total activos no corrientes		143,140,729	130,732,770
Total activos		171,776,094	167,946,521


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S.A.

Estados separados de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones financieras		-	1,023,505
Emisión de obligaciones	17	19,208,495	20,188,046
Cuentas por pagar proveedores	15	5,230,945	1,592,779
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	5,083,415	480,058
Impuestos por pagar	16(a)	877,238	247,175
Total pasivos corrientes		30,400,093	23,531,563
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar a partes relacionadas	11	371,748	-
Emisión de obligaciones	17	8,351,305	13,483,086
Pasivos por impuestos diferidos	16(d)	6,605,643	7,784,262
Total pasivos no corrientes		15,328,696	21,267,348
Total pasivos		45,728,789	44,798,911
Patrimonio:			
Capital social	18	868,623	868,623
Reservas	19	28,667,160	28,335,433
Resultados acumulados	20	96,511,522	93,943,554
Total patrimonio		126,047,305	123,147,610
Total pasivos y patrimonio		171,776,094	167,946,521


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S.A.

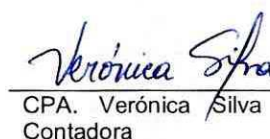
Estados separados de resultados integrales

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Ingresos por arriendos	3(i) y 22	18,908,692	18,826,025
Otros ingresos	25	289,237	2
Ingresos financieros		30,427	89,513
Total ingresos		19,228,356	18,915,540
 Gastos administrativos y de operación	23	(14,857,651)	(14,798,114)
Otros egresos		(215,376)	(47,538)
Gastos financieros	24	(840,373)	(1,887,875)
Total costos y gastos		(15,913,400)	(16,733,527)
Utilidad antes de impuesto a la renta		3,314,956	2,182,013
 Impuesto a la renta	16(b)	(1,262,154)	(807,718)
		2,052,802	1,374,295
 Impuesto a la renta diferido		1,178,620	(710,841)
Utilidad neta		3,231,422	663,454


Ing. Gadi Czaminski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

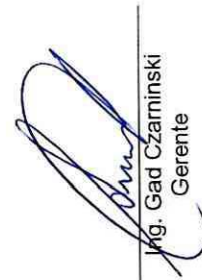
Inmobiliaria Lavie S.A.

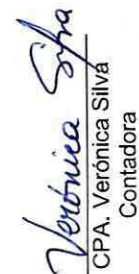
Estados separados de cambios en el patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Reservas				Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Total reservas	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumuladas	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	11,146,088	95,750,422
Más (menos):								
Distribución de dividendos (Véase Nota 20(c))	-	-	-	-	-	-	(2,470,322)	(2,470,322)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	663,454	663,454
Saldo al 31 de diciembre de 2017	868,623	434,311	27,901,122	28,335,433	11,119,211	73,485,123	9,339,220	93,943,554
Más (menos):								
Transferencia a reserva facultativa (Véase Nota 20(c))	-	-	331,727	331,727	-	-	(331,727)	(331,727)
Distribución de dividendos (Véase Nota 20(c))	-	-	-	-	-	-	(331,727)	(331,727)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	3,231,422	3,231,422
Saldo al 31 de diciembre de 2018	868,623	434,311	28,232,849	28,667,160	11,119,211	73,485,123	11,907,188	96,511,522
								126,047,305


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S.A.

Estados separados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,314,956	2,182,013
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-		
Depreciación de instalaciones y equipos	493,132	458,090
Depreciación de propiedades de inversión	5,709,113	5,709,113
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	3,480,538	(14,011,174)
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(1,880,738)	4,987,609
(Aumento) en impuestos por recuperar	(1,169,116)	(15,509)
(Aumento) disminución en gastos pagados por anticipado	(4,497,618)	62,692
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a proveedores	3,638,166	(2,006,292)
Aumento en impuesto por pagar	438,531	157,252
	9,526,964	(2,476,206)
Impuesto a la renta pagado	(1,023,630)	(1,069,920)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	8,503,334	(3,546,126)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a instalaciones y equipos, neto	(592,516)	(145,517)
Adiciones a propiedades de inversión, neto	(18,017,687)	(1,533,209)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(18,610,203)	(1,678,726)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Pago de obligaciones financieras	(1,023,505)	(3,362,853)
Emisión de obligaciones	24,113,716	33,951,477
Pagos de emisión de obligaciones	(30,225,048)	(9,466,133)
Disminución (aumento) en deudas con partes relacionadas	4,748,690	(580,578)
Dividendos pagados	-	(2,428,680)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(2,386,147)	18,113,233
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos	(12,493,016)	12,888,381
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	13,484,947	596,566
Saldo al final del año	991,931	13,484,947


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobiliaria Lavie S. A.

Notas a los estados financieros separados

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Lavie S. A. (en adelante “la Compañía”), se constituyó en Ecuador el 11 de junio de 1982, cuyo accionista principal es Fusgal Trading S.A. La actividad principal de la Compañía es la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

Denominación	Ubicación
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 Comisario	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisario, 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
Mi Comisariato Mini 16	Colón y Lorenzo de Garaycoa
Mi Comisariato Urdesa	Av. Víctor Emilio Estrada

La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado, el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle.

La dirección principal registrada de la Compañía es Av. 9 de Octubre No. 729, Edificio Mi Comisariato, Guayaquil – Ecuador.

Los estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

Notas a los estados financieros separados (continuación)

fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 1 de abril de 2019 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Base de medición

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC’s revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2018, según se describe en la Nota 4.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros separados son las siguientes:

(a) Estados financieros separados-

Los estados financieros separados no consolidados de Inmobiliaria Lavie S. A. se emiten por requerimientos legales locales y presentan las inversiones en subsidiarias al costo (Véase Nota 3(f)), de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 “Estados Financieros Separados”.

(b) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos comprende los saldos bancarios. Estas partidas se presentan a su valor nominal y no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial-

Los activos financieros se reconocen como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, activos financieros a costo amortizado y activos financieros al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados cuyos costo de transacción se registran en los resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en bancos, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior-

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros al costo amortizado (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que se reciclan en resultados acumulados (instrumentos de deuda)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales que no se reciclan en resultados acumulados (instrumentos de patrimonio)
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)

Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y;
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resultan del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos y cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de la contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo con dos enfoques:

- Enfoque general, aplicado para todos los activos financieros excepto cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales
- Enfoque simplificado aplicado para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Enfoque general

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses.

Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida útil restante del activo financiero, independientemente del momento del incumplimiento (una PCE de por vida).

Enfoque simplificado

Para las cuentas por cobrar relacionadas y los activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte.

La Compañía también puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

(ii) Pasivos financieros- Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras y emisión de obligaciones.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, obligaciones financieras y emisión de obligaciones. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, por el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(d) Instalaciones y equipos-

Las instalaciones y equipos se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de las instalaciones y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las instalaciones y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada período y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	Años
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

El valor residual de los activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de instalaciones y equipos.

Un componente de instalaciones y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe neto en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) **Propiedades de inversión-**

Son propiedades de inversión destinadas a la obtención de plusvalía por su venta (terrenos y centros locales comerciales). La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades al costo menos la depreciación acumulada.

Los terrenos tienen una vida útil indefinida por lo tanto no son objeto de depreciación. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos inmuebles y no se considera valor residual debido a que la gerencia de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. La vida útil estimada de los locales y centros comerciales es de 8 a 30 años.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del período en el que se da de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad y equipos, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad y equipos se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades y equipos hasta la fecha del cambio de uso.

(f) **Inversiones en subsidiarias-**

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

Una subsidiaria es una entidad en la cual la Compañía ejerce control; es decir, está expuesta, o tiene derechos a retornos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder sobre dicha inversión. La existencia y efecto de derechos a voto potenciales que son actualmente ejercitables o convertibles se consideran al evaluar si la Compañía controla a otra entidad. Los dividendos se reconocen como ingresos en el ejercicio que se toma el acuerdo de distribución o capitalización, según corresponda.

(g) **Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de

Notas a los estados financieros separados (continuación)

descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como activos no financieros no pueda ser recuperado.

(h) **Provisiones y pasivos contingentes-**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

(i) **Ingresos provenientes de acuerdos con clientes-**

La Compañía se dedica al arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S. A. Adepasa. Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control del servicio se transfiere al cliente por una cantidad que refleja la contraprestación a lo que la Compañía espera tener derecho a cambio de estos servicios.

Los ingresos por arriendo de locales comerciales se reconocen en el momento en que el control del servicio se transfiere al cliente, lo cual sucede a la entrega de este. El plazo normal de crédito es de 30 a 90 días a partir de la entrega de estos servicios.

Al determinar el precio de transacción para el arriendo de locales comerciales, la Compañía evalúa los efectos de contraprestaciones variables, la existencia de componentes financieros significativos, contraprestación no monetaria, y pagos efectuados al cliente.

Asimismo, de acuerdo con el modelo de la NIIF 15, los otros aspectos relevantes para la Compañía son la determinación del precio de arriendo y si, en algunos casos, existen otras obligaciones

Notas a los estados financieros separados (continuación)

contractuales que se deben separar del arriendo de locales comerciales. En este sentido los aspectos relevantes que aplican son:

(i) *Contraprestaciones variables*

La Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de proveer el servicio al cliente.

La consideración variable es estimada al inicio del acuerdo y hasta el momento en que la Compañía tiene la obligación en firme de entregar estas consideraciones al cliente. De acuerdo a la evaluación efectuada por la Compañía, no se otorgan a sus clientes derechos de devolución y descuentos, los cuales den derecho al reconocimiento de consideraciones variables bajo NIIF 15.

(ii) *Componente de financiamiento significativo*

Los servicios otorgados por la Compañía generalmente son al corto plazo, en el cual la recuperación de la contraprestación a recibir es efectuada en un periodo menor a 12 meses, desde la transferencia del servicio al cliente y el periodo de cobro especificado, por lo tanto, conforme lo establece NIIF 15, el precio de la transacción para dichos acuerdos no se descuenta.

(iii) *Consideración no monetaria*

La Compañía no recibe consideraciones no monetarias de clientes que estén incluidas en el precio de la transacción y que requieran ser medidas al valor razonable de la consideración no monetaria recibida.

(iv) *Consideraciones pagadas a clientes*

La Compañía no incurre en consideraciones pagadas a clientes.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15

La Compañía para aplicar NIIF 15 realiza los siguientes juicios y supuestos significativos:

Identificación de las obligaciones de desempeño-

La Compañía proporciona servicios de arrendamientos a partes relacionadas. Los servicios forman parte del intercambio negociado entre la Compañía y sus relacionadas a cambio de una contraprestación variable.

Principal versus agente-

La Compañía ha evaluado sus acuerdos con clientes en relación a la obligación de desempeño que tiene con estos, y ha concluido que en esta obligación la Compañía actúa como principal por las siguientes consideraciones:

- Los bienes inmuebles son controlados por la Compañía, por lo tanto el riesgo es de la Compañía.
- La Compañía tiene el riesgo de la recuperación del crédito otorgado al cliente.
- La Compañía tiene el derecho para definir el precio de venta al cual será entregado cada obligación de desempeño.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Activo contractual

Un activo contractual es el derecho contractual reconocido a cambio de los bienes o servicios transferidos al cliente y no cobrados, si la Compañía transfiere bienes o servicios a un cliente antes de que el cliente efectúe el pago o antes de la fecha de vencimiento de este, se reconoce un activo contractual por la contraprestación obtenida.

Cuentas por cobrar comerciales

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo se requiere el paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado).

Obligaciones del contrato – pasivo contractual

Una responsabilidad contractual es la obligación de transferir bienes o servicios a un cliente. Si un cliente paga una contraprestación antes de que la Compañía transfiera bienes o servicios al cliente, se reconoce un pasivo contractual, cuando se realiza el pago. Los pasivos contractuales se reconocen como ingresos cuando los servicios han sido entregados al cliente.

(j) Reconocimiento de costos y gastos-

El costo de ventas, que corresponde al costo de los bienes que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(k) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporales deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea

Notas a los estados financieros separados (continuación)

probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(I) Valor razonable-

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- En el mercado principal para el activo o pasivo,
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía de valor razonable mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(m) Clasificación de saldos en corriente-no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la

Notas a los estados financieros separados (continuación)

clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

(n) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores importantes al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES Y REVELACIONES

Nuevas normas e interpretaciones

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se los detalla a continuación:

(a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de Construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones Relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- d. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- e. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, tomando en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2017.

(b) NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comenzaron el 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

- (i) Clasificación y medición - De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.
- (ii) Deterioro de activos financieros - La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE).

Notas a los estados financieros separados (continuación)

NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, y no generó ajustes que requieran re-expresar los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

5. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Vida útil de instalaciones y equipos y propiedades de inversión-

Las instalaciones y equipos y propiedades de inversión se registran al costo y se deprecian en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos-

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente significativo relacionado con impuestos.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Provisiones-

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales podrían diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

6. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PUBLICADAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2018. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según le sean aplicables, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
CINIIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9: Características de pago anticipado con compensación negativa	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 28: Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 3 - Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 - Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 - Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre una inversión y su asociada o negocio conjunto	Indefinida

Los aspectos más relevantes de la NIIF aplicable a la Compañía se detallan a continuación:

NIIF 16 – Arrendamientos

La NIIF 16 se emitió en enero de 2016 y reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, la IFRIC 4 que determina si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 Arrendamientos operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la sustancia de las transacciones que involucran la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y divulgación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios tengan en cuenta todos los arrendamientos bajo un modelo único en el estado de situación financiera similar a la contabilización de los arrendamientos financieros según la NIC 17. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para los arrendatarios: arrendamientos de activos de "poco valor" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (es decir, arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). En la fecha de inicio de un arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para realizar los pagos del arrendamiento (es decir, el pasivo del arrendamiento) y un activo que

Notas a los estados financieros separados (continuación)

representa el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo con derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses en el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo por derecho de uso.

También se requerirá que los arrendatarios vuelvan a medir el pasivo del arrendamiento cuando ocurran ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros resultantes de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario generalmente reconocerá el monto de la nueva medición del pasivo de arrendamiento como un ajuste al activo por derecho de uso.

La contabilidad del arrendador según la NIIF 16 se mantiene sustancialmente sin cambios respecto de la contabilidad actual según la NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos utilizando el mismo principio de clasificación que en la NIC 17 y distinguiendo entre dos tipos de arrendamientos: los arrendamientos operativos y los arrendamientos financieros.

La Compañía a la fecha está en proceso de análisis bajo los lineamientos de esta norma; sin embargo, no espera impactos significativos dentro de sus activos y pasivos.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conformaban de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo en bancos	991,931	-	13,484,947	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,178,799	-	22,659,337	-
Otras cuentas por cobrar	2,443,869	-	563,131	-
Otros activos	-	16,830	-	16,830
Total activos financieros	22,614,599	16,830	36,707,415	16,830
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	-	-	1,023,505	-
Emisión de obligaciones	19,208,495	8,351,305	20,188,046	13,483,086
Cuentas por pagar a proveedores	5,230,945	-	1,592,779	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,083,415	-	480,058	-
Total pasivos financieros	29,522,855	8,351,305	23,284,388	13,483,086

8. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de efectivo en bancos se presentan a su valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Los fondos son de libre disponibilidad.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores	(1)	2,443,869	563,131

- (1) Corresponde principalmente a anticipos otorgados a proveedores por la construcción del centro comercial en la ciudad de Ambato con inversión en alquiler de terreno, remodelación de locales Paseo Shopping Manta y Riocentro Norte y Riocentro Ceibos en Guayaquil.

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo se compone principalmente por 4,502,861 por concepto de valores cancelados mediante contrato a Inmobiliaria Meridional S. A., Inmersa por alquiler de terreno en la ciudad de Ambato donde se ejecuta el proyecto de centro comercial. El plazo del contrato es de 10 años y se reconoce la amortización a valor actual.

11. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar con partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

		Naturaleza de la relación	País	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar					
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa		Comercial	Ecuador	1,508,948	2,868,337
Corporación El Rosado S. A.		Comercial	Ecuador	2,478,851	5,500,000
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa		Comercial	Ecuador	15,191,000	14,291,000
				<u>19,178,799</u>	<u>22,659,337</u>
Cuentas por pagar					
Corporación El Rosado S. A.		Comercial	Ecuador	5,945	3,113
Entrepasa		Comercial	Ecuador	74	93
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa		Comercial	Ecuador	12,100	-
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa		Comercial	Ecuador	4,747,151	13,375
Accionistas	(1)			689,893	463,477
				<u>5,455,163</u>	<u>480,058</u>

- (1) Corresponde principalmente a dividendo por pagar a accionistas.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(b) Transacciones con partes relacionadas-

Durante los años 2018 y 2017, se han efectuado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos			
Alquiler de locales a Adepassa	(1)	18,903,498	18,826,025
Egresos			
Servicio de administración de locales comerciales			
Administradora del Pacífico S.A.	(2)	-	167,841
Corporación El Rosado S. A.	(2)	23,620,920	53,537
Supercines S.A.	(2)	800,000	-
Superpuntos S.A.	(2)	300,000	-
Entretenimiento del Pacífico S. A.	(2)	500,000	-
Reembolsos de caja chica Corporación El Rosado S.A.		20,595	-
Cuñas publicitarias Entretenimiento del Pacífico S. A.		-	5,963
Compras de bienes y servicios	(3)	5,410,177	-
		<u>30,651,692</u>	<u>227,341</u>
Dividendos declarados		<u>331,727</u>	<u>2,470,322</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Administradora del Pacífico S. A. Adepassa (Véase Nota 28)
- (2) Corresponde a préstamos otorgados que no generan intereses y son recuperables en el corto plazo.
- (3) Corresponde a las adquisiciones ejecutadas a las Compañías relacionadas como efecto de mejoras y habilitaciones de propiedades de inversión. Las mismas se encuentran clasificadas de la siguiente manera: Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa 5,021,261, Corporación El Rosado S.A. 229,344, Administradora del Pacífico S.A. Adepassa 154,837 y Entretenimiento del Pacífico S.A. Entrepasa 4,735.

Las transacciones con relacionadas se han realizado en condiciones pactadas entre las partes en condiciones como si fuesen con terceros no relacionados.

(c) Administración y alta dirección-

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la presidencia ejecutiva, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en transacciones no habituales o relevantes.

12. INSTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las instalaciones y equipos se formaba de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo histórico	Depre- ciación acumulada	Valor neto	Costo histórico	Depre- ciación acumulada	Valor neto
Instalaciones	7,260,340	(5,480,138)	1,780,202	6,808,212	(5,024,731)	1,783,481
Muebles y enseres	108,826	(58,822)	50,004	72,469	(51,826)	20,643
Equipos de computación	144,472	(45,963)	98,509	46,336	(18,928)	27,408
Equipos de seguridad	64,603	(45,914)	18,689	58,707	(42,220)	16,487
	<u>7,578,241</u>	<u>(5,630,837)</u>	<u>1,947,404</u>	<u>6,985,724</u>	<u>(5,137,705)</u>	<u>1,848,019</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de instalaciones y equipos fue el siguiente:

	Equipos				
	Instala- ciones	Muebles y enseres	de compu- tación	Equipos de seguridad	Total
Costo:					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6,664,151	72,469	7,103	58,009	6,801,732
Adiciones	144,061	-	758	698	145,517
Transferencias (1)	-	-	38,475	-	38,475
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6,808,212	72,469	46,336	58,707	6,985,724
Adiciones	404,596	-	88,418	1,206	494,220
Transferencias (1)	47,532	36,357	9,718	4,690	98,297
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>7,260,340</u>	<u>108,826</u>	<u>144,472</u>	<u>64,603</u>	<u>7,578,241</u>
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(4,589,896)	(44,830)	(7,033)	(37,856)	(4,679,615)
Depreciación del período	(434,835)	(6,996)	(11,895)	(4,364)	(458,090)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(5,024,731)	(51,826)	(18,928)	(42,220)	(5,137,705)
Depreciación del período	(455,407)	(6,996)	(27,035)	(3,694)	(493,132)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>(5,480,138)</u>	<u>(58,822)</u>	<u>(45,963)</u>	<u>(45,914)</u>	<u>(5,630,837)</u>
Valor neto en libros	<u>1,780,202</u>	<u>50,004</u>	<u>98,509</u>	<u>18,689</u>	<u>1,947,404</u>

(1) Valores reclasificados de propiedades de inversión. Ver Nota 13.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	31 de diciembre de 2018			31 de diciembre de 2017		
	Costo	Depre-		Costo	Depre-	
	histórico	ciación	Valor neto	histórico	ciación	Valor neto
		acumulada			acumulada	
Terrenos	55,617,806	-	55,617,806	55,617,806	-	55,617,806
Edificios	140,027,511	(77,045,183)	62,982,328	139,439,297	(71,336,070)	68,103,227
Construcciones en curso	21,278,668	-	21,278,668	3,849,195	-	3,849,195
	<u>216,923,985</u>	<u>(77,045,183)</u>	<u>139,878,802</u>	<u>198,906,298</u>	<u>(71,336,070)</u>	<u>127,570,228</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Construc- ciones en curso	Total
Costo				
Saldo al 31 de diciembre de 2016	55,617,806	139,439,297	2,354,461	197,411,564
Adiciones (1)	-	-	1,533,209	1,533,209
Transferencias (2)	-	-	(38,475)	(38,475)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	55,617,806	139,439,297	3,849,195	198,906,298
Adiciones (1)	-	-	18,115,983	18,115,983
Transferencias (2)	-	588,214	(686,510)	(98,296)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	55,617,806	140,027,511	21,278,668	216,923,985
Depreciación acumulada				
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(65,626,957)	-	(65,626,957)
Depreciación del período	-	(5,709,113)	-	(5,709,113)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(71,336,070)	-	(71,336,070)
Depreciación del período	-	(5,709,113)	-	(5,709,113)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(77,045,183)	-	(77,045,183)
Valor en libros neto	<u>55,617,806</u>	<u>62,982,328</u>	<u>21,278,668</u>	<u>139,878,802</u>

- (1) Corresponde principalmente a trabajos realizados en la construcción de centro comercial en la ciudad de Ambato, trabajos realizados en ampliación del Centro Comercial Riocentro los Ceibos y Riocentro Norte y remodelación locales del Paseo Shopping de Manta.
- (2) Valores trasferidos desde obras en curso a edificios (propiedades de inversión) por 588,215 y 98,296 a instalaciones y equipos.

La Compañía no tiene restricciones sobre la posibilidad de disponer o vender sus propiedades de inversión, ni tiene asumidas obligaciones contractuales respecto a adquirir, construir o desarrollar propiedades de inversión o de realizar reparaciones, tareas de mantenimiento o mejoras.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

14. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones en subsidiarias se formaban de la siguiente manera:

Compañía emisora	% de participación	Valor en libros	Actividad
Ubesair S. A. (1)	99.6%	1,287,653	Servicios profesionales de transporte personal
Supercines S. A.	66.0%	8,910	Exhibición de filmes en cines y teatros
Otras	Menor al 1%	1,130	
		<u>1,297,693</u>	

- (1) Ubesair S. A. es una compañía 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.

Los estados financieros no auditados de Ubesair S.A. y Supercines S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, muestran las siguientes cifras:

	Activo	Pasivo	Patrimonio	Ingresos	Utilidad neta
Al 31 de diciembre de 2018					
Ubesair S. A.	2,401,259	2,313,575	87,684	2,680,000	268,469
Supercines S. A.	<u>24,982,381</u>	<u>20,284,807</u>	<u>4,697,574</u>	<u>73,601,764</u>	<u>1,546,124</u>
Al 31 de diciembre de 2017					
Ubesair S. A.	3,967,373	3,610,959	356,414	2,391,213	8,899
Supercines S. A.	<u>25,736,337</u>	<u>22,805,244</u>	<u>2,931,093</u>	<u>75,464,371</u>	<u>1,342,758</u>

15. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar a proveedores se desglosa como sigue:

	2018	2017
Proveedores nacionales (1)	4,386,602	1,143,308
Pólizas de seguros por pagar	150,392	154,765
Provisiones (2)	<u>693,951</u>	<u>294,706</u>
	<u>5,230,945</u>	<u>1,592,779</u>

- (1) Incluye cuentas por pagar principalmente a proveedores por construcción centro comercial en la ciudad de Ambato, remodelación de locales en Manta, mejoras en el Centro Comercial Riocentro Ceibos y Riocentro Norte.
- (2) Corresponde principalmente a provisiones realizadas por servicios básicos aproximadamente canceladas en enero de 2019.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

16. IMPUESTOS

(a) Saldos de impuesto por cobrar y pagar-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Por cobrar:		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	1,241,449	73,648
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (c))	-	152,304
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	38,728	37,413
	<u>1,280,177</u>	<u>263,365</u>
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (c))	86,220	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA	193,136	184,304
Retenciones de impuesto a la renta	415,810	20,556
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	182,072	42,315
	<u>877,238</u>	<u>247,175</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

El gasto (ingreso) por impuesto a la renta que se presenta en el estado de resultados integrales de los años 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	1,262,154	807,718
Impuesto a la renta diferido	(1,178,620)	710,841
Gasto por impuesto a la renta del año	<u>83,534</u>	<u>1,518,559</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que concilian la utilidad contable en la determinación de la utilidad tributable para el cálculo del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron las siguientes:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,314,956	2,182,013
Más (menos)- Partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	1,783,606	775,787
Ingresos exentos	(289,722)	(485)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	239,775	429
Utilidad gravable	5,048,615	2,957,744
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto causado	1,262,154	739,436
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	1,024,130	807,718 (1)
Provisión para impuesto a la renta corriente	1,262,154	807,718

(1) En el año 2017 incluye rebaja del anticipo de impuesto a la renta por 151,368.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	1,262,154	807,718
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta	(644,773)	(580,664)
Retenciones en la fuente del año	(531,161)	(379,358)
Saldo (a favor) por pagar	86,220	(152,304)

(d) Impuesto a la renta diferido-

El pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	Estado de situación		Estado de resultados integrales	
	2018	2017	2018	2017
<i>Diferencias temporales:</i>				
Pasivo por impuesto diferido:				
Revaluación de propiedades de inversión	6,605,643	7,784,262	(1,178,620)	710,841
Efecto del impuesto diferido en resultados			(1,178,620)	710,841
Pasivo por impuesto diferido	6,605,643	7,784,262		

Notas a los estados financieros separados (continuación)

(e) Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta-

i) Situación fiscal-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no ha sido fiscalizada desde el año 2005.

ii) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Están exonerados de pago del Impuesto a la Renta por un plazo de 5 o 10 años las inversiones nuevas y productivas, en los sectores económicos considerados como prioritarios, de industrias básicas y para el desarrollo de proyectos público en asociación público-privada.

Están exonerados del pago del Impuesto a la Renta por un período de 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y que se encuentren fuera de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por un período de 8 años.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración de 15 años.

iii) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 25%.

iv) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo determinados casos previstos en la Ley.

En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

v) **Dividendos en efectivo-**

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

vi) **Impuesto a la salida de divisas (ISD)-**

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador en un plazo de 180 días.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos, que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

vii) Reformas tributarias-

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y reformas tributarias son los siguientes:

- **Régimen de remisión**
 - Remisión del 100% de intereses, multas y recargos del saldo de las obligaciones tributarias cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas. Este régimen aplicó a obligaciones tributarias vencidas con anterioridad al 2 de abril de 2018.
 - Remisión del 100% de intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril de 2018.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- **Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta y su anticipo, para nuevas inversiones productivas que se realicen en sectores considerados como priorizados. En el caso de sociedades ya existentes la exoneración aplicará de manera proporcional y la reducción no podrá ser mayor a 10 puntos porcentuales.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en pagos realizados al exterior por concepto de importaciones de bienes de capital y materias primas para el desarrollo del proyecto, y en pagos por concepto de dividendos, siempre que cumpla con las condiciones señaladas en el Ley.
- Exoneración del pago de ISD por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, cuando las sociedades reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos.
- Ampliación del plazo de exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas a 15 años y 20 años en cantones fronterizos.

- **Reformas tributarias**

Impuesto a la Renta

- Incremento en el límite de deducibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados.
- La tarifa de impuesto a la renta es del 25%, no obstante, a dicha tarifa se sumará 3 puntos porcentuales cuando:
 - la sociedad respecto de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, incumplan su deber de informar su composición societaria,
 - dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal en Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales anteriores sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la porción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos siguientes y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

- Hasta el mes de junio de cada año, los contribuyentes podrán solicitar al Director General del Servicio de Rentas Internas la exoneración o la reducción del pago del anticipo del impuesto a la renta, cuando demuestren en forma sustentada, que se generarán pérdidas en ese año.

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

- Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la Salida de Divisas

- Se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

17. EMISIÓN DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de la emisión de obligaciones se formaba de la siguiente manera:

		2018			2017		
		Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Valor de papel comercial	(1)	13,863,848	-	13,863,848	14,778,880	-	14,778,880
Emisión de obligaciones	(2)	5,344,647	8,351,305	13,695,952	5,409,166	13,483,086	18,892,252
		<u>19,208,495</u>	<u>8,351,305</u>	<u>27,559,800</u>	<u>20,188,046</u>	<u>13,483,086</u>	<u>33,671,132</u>

- (1) La Junta General de Accionistas celebrada en junio del 2015 aprobó la primera emisión de papel comercial por un monto de hasta 10,000,000 con garantía general y cuyo plazo era 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 los años 2018 y 2017, la Compañía realizó varias colocaciones por un total de 22,816,100 y 15,000,000, respectivamente de

Notas a los estados financieros separados (continuación)

valor nominal cuyos vencimientos son hasta junio 2019 y octubre 2018 y que fueron colocados a un promedio del 95% de su valor nominal. Sus descuentos hacen parte al costo efectivo de la operación.

- (2) La Junta General de Accionistas celebrada el 1 de marzo de 2017 aprobó la emisión de obligaciones por un monto de 20,000,000 con un plazo de hasta 1,800 días. Dicha emisión fue aprobada por el Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.17.0002207 con fecha 6 de julio de 2017.

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 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 de 2018, la Compañía ha cumplido con estos resguardos.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición accionaria es como sigue:

Nombre de accionista	País	2018			2017		
		Número de acciones	Valor nominal	% Participación	Número de acciones	Valor nominal	% Participación
Fusgal Trading S.A.	Uruguay	276,507	276,507	31.833	276,507	276,507	31.833
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Upper New York Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	192,491	192,491	22.160	192,491	192,491	22.160
Alfredo Czarninski Seideman	Ecuador	2,883	2,883	0.332	2,883	2,883	0.332
Ruth Baier de Czarninski	Ecuador	2,819	2,819	0.325	2,819	2,819	0.325
Danny Czarninski Baier	Ecuador	5,725	5,725	0.659	5,725	5,725	0.659
Johnny Czarninski Baier	Ecuador	3,216	3,216	0.370	3,216	3,216	0.370
		<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>	<u>868,623</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>

A continuación se presenta la determinación de la utilidad por acción básica y diluida:

	Utilidad	Número de acciones	Utilidad por acción
2018	3,231,422	868,623	3.72
2017	<u>663,454</u>	<u>868,623</u>	<u>0.76</u>

Notas a los estados financieros separados (continuación)

19. RESERVAS

(a) Reserva legal-

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía mantiene un saldo de reserva legal por un total de 434,311, este valor representa el 50% del capital social.

(b) Reserva facultativa-

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó una apropiación de reserva facultativa por el 50% de la utilidad neta del año 2017 por 331,727. El saldo de reserva asciende a 28,232,849.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.6.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor de la cuenta reserva de capital generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferido a la cuenta resultados acumulados y solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

(b) Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de 73,485,123 que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser transferido a la cuenta de resultados acumulados.

(c) Distribución de dividendos-

Con fecha 23 de mayo de 2017 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2016 por 2,470,332. Al 31 de diciembre de 2017, existen dividendos declarados pendientes de pago por 91,728 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 11.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Con fecha 28 de abril de 2018 la Junta General de Accionistas, resolvió distribuir el total de las utilidades del año 2017 por 663,454, los cuales se distribuyeron en un 50% como reserva facultativa y el 50% como dividendos pendientes de pago accionistas según el porcentaje de participación accionaria. Al 31 de diciembre de 2018, existen dividendos declarados pendientes de pago por 318,144 que se registran dentro del rubro cuentas por pagar compañías relacionadas en el estado de situación financiera. Ver Nota 11.

21. INFORMACIÓN POR SEGMENTOS

La Compañía reporta información por segmentos de acuerdo a lo establecido en la NIIF 8 “Segmentos operativos”. Un segmento operativo se define como un componente de una entidad sobre el cual se tiene información financiera separada que es evaluada regularmente.

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

	Centros Comerciales Río Centros	Paseos Shoppings	Locales de Juguetería, Ferrisariato y otros	Total
<u>Año 2018</u>				
Ingresos por arriendos	8,102,870	7,379,082	3,426,740	18,908,692
Ingresos financieros	-	-	30,427	30,427
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,122,948)	(6,008,994)	(2,781,458)	(15,913,400)
Utilidad antes de impuestos	979,922	1,370,088	675,709	3,025,719
Total de propiedad de inversión	38,849,346	36,410,870	42,339,918	118,600,133
<u>Año 2017</u>				
Ingresos por arriendos	7,924,515	6,940,411	3,961,099	18,826,025
Ingresos financieros	-	-	89,515	89,515
Gastos administrativos, operativos, financieros y otros	(7,181,624)	(5,511,880)	(4,040,022)	(16,733,526)
Utilidad antes de impuestos	742,891	1,428,531	10,592	2,182,011
Total de propiedad de inversión	41,759,461	36,964,856	44,996,714	123,721,031

22. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos procedentes de contratos con clientes se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Segmentos	2018	2017
Tipo de bienes o servicios		
Ingresos por arriendos	18,908,692	18,826,025
Total ingresos de contratos con clientes	18,908,692	18,826,025
Mercado geográfico		
Ecuador	18,908,692	18,826,025
Total ingresos de contratos con clientes	18,908,692	18,826,025
Tiempo de reconocimiento de ingresos		
Riesgos transferidos en el momento de la entrega	18,908,692	18,826,025
Total ingresos de contratos con clientes	18,908,692	18,826,025

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACION

Durante los años 2018 y 2017, los gastos administrativos y de operación se formaban de la siguiente manera:

	2018	2017
Depreciación (Notas 12 y 13)	6,202,245	6,167,203
Energía eléctrica	3,818,938	4,132,403
Mantenimiento de inmuebles	2,330,769	1,912,514
Promociones y exhibiciones	215,947	667,270
Impuestos y contribuciones	681,840	696,278
Seguros	304,679	384,341
Propaganda y publicidad	762,142	306,173
Gastos administrativos	85,195	21,385
Consumo de agua	257,787	237,592
Honorarios	181,365	233,591
Otros	16,744	39,364
	14,857,651	14,798,114

24. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años 2018 y 2017, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros separados (continuación)

	2018	2017
Intereses devengados sobre préstamos con entidades financieras	4,994	233,253
Intereses devengados sobre emisión de obligaciones	830,738	1,549,221
Impuesto a la salida de divisas	345	104,524
Gastos y comisiones bancarias	4,296	877
	<u>840,373</u>	<u>1,887,875</u>

25. OTROS INGRESOS

Los otros ingresos en el año 2018 corresponden a valor recibido del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil por juicio de expropiación de terreno ubicado en Ceibos a favor de la Compañía. En el año 2017 corresponde a los valores recibidos por las aseguradas por concepto de lucro cesante producto del reclamo por siniestros que afectaron las propiedades de la Compañía ubicadas en Manta y Portoviejo.

26. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones financieras, emisión de obligaciones y cuentas por pagar a partes relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía y ofrecer garantías en respaldos de sus operaciones. Los principales activos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, y efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez; la gerencia de la Compañía supervisa la gestión de estos riesgos.

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los riesgos de mercado comprenden los siguientes tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precios de los productos básicos. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones bancarias que devengan intereses y los depósitos en bancos.

(a) Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros del efectivo de instrumentos financieros fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés es bajo debido a que principalmente tiene las obligaciones de deuda a largo plazo con tasas de intereses fijas.

La Compañía gestiona su riesgo de tasa de interés por medio de una cartera equilibrada de préstamos a tasa fija.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones asumidas en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito que básicamente representan cuentas por cobrar a partes relacionadas por lo que su control se basa en una planificación financiera del grupo de Compañías.

Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos. El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y excepto por la emisión de obligaciones, la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas siesto fuera necesario.

El siguiente cuadro resume el perfil de vencimientos de los pasivos financieros de la Compañía sobre la base de los pagos no descontados previstos en los contratos respectivos:

	2018			2017		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Obligaciones financieras	-	-	-	1,023,505	-	1,023,505
Emisión de obligaciones	19,208,495	8,351,305	27,559,800	20,188,046	13,483,086	33,671,132
Cuentas por pagar a proveedores	5,230,945	-	5,230,945	1,592,779	-	1,592,779
Cuentas por pagar a partes relacionadas	5,083,415	371,748	5,455,163	480,058	-	480,058
	<u>29,522,855</u>	<u>8,723,053</u>	<u>38,245,908</u>	<u>23,284,388</u>	<u>13,483,086</u>	<u>36,767,474</u>

27. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

Notas a los estados financieros separados (continuación)

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

	2018	2017
Total obligaciones financieras, emisión de obligaciones, cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas	38,245,908	36,767,474
(-) Dividendos por pagar	(318,144)	(91,728)
(-) Efectivo en bancos	(991,931)	(13,484,947)
Deuda neta	36,935,833	23,190,799
Total patrimonio	126,047,305	123,147,610
Total deuda neta y patrimonio	162,983,138	146,338,409
Ratio de apalancamiento	23%	16%

28. CONTRATOS

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios

Con fecha 1 de octubre de 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S. A. Adepesa 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” y demás bienes inmuebles.

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S. A. Adepesa 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% 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 año 2018, la Compañía registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepesa 18,908,692 (18,826,025 en el año 2017).

29. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

Inmobiliaria Lavie S.A.

Información financiera suplementaria 31 de diciembre de
2018 junto con el informe de los auditores independientes

Inmobiliaria Lavie S.A.

Información financiera suplementaria al 31 de diciembre de 2018 junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los auditores independientes

- | | |
|----------------|---|
| Anexo 1 | Cumplimiento de las condiciones establecidas en el programa de oferta pública. |
| Anexo 2 | Cumplimiento del registro de las obligaciones generadas por la colocación de valores (Papel comercial) |
| Anexo 3 | Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan el programa de oferta pública (Papel comercial) |
| Anexo 4 | Cumplimiento de la utilización de los recursos captados por la colocación de valores (Papel comercial) |
| Anexo 5 | Cumplimiento de la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas |
| Anexo 6 | Cumplimiento de obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y aquellas relativas a la actividad social en la cual se desempeña la Compañía |

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

A los Accionistas de Inmobiliaria Lavie S. A.:

Informe sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

Opinión

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Lavie S. A. al 31 de diciembre de 2018, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe de fecha 11 de abril de 2019, que contiene una opinión sin salvedades, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos del 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos de Inmobiliaria Lavie S. A. al 31 de diciembre de 2018 ha sido preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 13 y numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria. Somos independientes de la Compañía, de acuerdo con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de la información financiera suplementaria en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Base contable y restricción para la distribución

La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos, ha sido preparada por la gerencia de Inmobiliaria Lavie S. A. con el propósito de cumplir con los requerimientos contenidos en los numerales 1 al 5 del artículo 13 y numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores. En consecuencia, nuestro informe se emite únicamente para conocimiento de la gerencia de Inmobiliaria Lavie S. A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no tiene otro propósito que el mencionado, por lo tanto no podrá ser distribuido a ninguna otra parte distinta a las anteriormente señaladas.

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

Responsabilidad de la gerencia sobre la información financiera suplementaria

La gerencia es responsable de la preparación de la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos de conformidad con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 13 y numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y del control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de información financiera suplementaria que esté libre de distorsiones importantes debidas a fraude o error. La gerencia es responsable por vigilar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de la información financiera suplementaria

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 al 5 adjuntos, está libre de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en la información financiera presentada en los anexos 1 a 5 adjuntos.

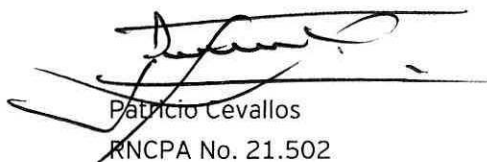
Como parte de nuestra auditoría de la información financiera suplementaria, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en la información financiera suplementaria, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria (continuación)

- Evaluamos el cumplimiento de los numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, en lo relacionado a lo siguiente:
 - o Obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y Ley de Mercado de Valores (modificadas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil y por el Código Orgánico Monetario y Financiero, en lo que fuera aplicable).
 - o Si las actividades realizadas se enmarcan en lo establecido en la Ley de Compañías, en lo que fuera aplicable.
- Evaluamos si el contenido de la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 al 5 adjuntos, se presenta de manera razonable, de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 al 5 del artículo 13 y numerales 1 y 4 del artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

Ernst & Young
RNAE No. 462


Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Guayaquil, Ecuador
11 de abril de 2019

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento de las condiciones establecidas en el programa de oferta pública

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 1

Expresado en Dólares de E.U.A.

Al 31 de diciembre de 2018, los valores colocados, pagados y por pagar por oferta pública, fueron como sigue:

	Valor colocado	Valor pagado	Saldo en libros al 31 de diciem- bre de 2018
Primera Emisión de Obligaciones hasta 20,000,000	20,000,000	6,458,333	13,541,667
Papel comercial de hasta 15,000,000	37,816,100	23,757,600	14,058,500

PAPEL COMERCIAL DE HASTA 15,000,000

Las principales condiciones que menciona la Circular de Oferta Pública que constan en el prospecto de oferta pública para la emisión de Papel Comercial, aprobada mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR 170002206 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 06 de julio de 2017, sobre las cuales la Compañía ha dado cumplimiento son:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA CIRCULAR DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
1. INFORMACIÓN GENERAL Y CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA			
Emisor: Inmobiliaria Lavie S.A.	☒	☐	☐
Calificadora de riesgos: Calificadora de Riesgo Class International Rating S.A.	☒	☐	☐
Estructurador legal y financiero: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV	☒	☐	☐
Agente pagador: Inmobiliaria Lavie SA procederá a realizar el pago por compensación directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensaciones y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.	☒	☐	☐
Representante de los obligacionistas: Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☒	☐	☐
Cupo Autorizado: Hasta 15,000,000	☒	☐	☐
Unidad Monetaria: Dólares de los Estados Unidos de América (US\$)	☒	☐	☐
Plazo del programa: 720 días	☒	☐	☐
Descripción de sistema de colocación: A través del mercado bursátil.	☒	☐	☐
Modalidad y lugar de pago: Los pagos se efectuarán por compensación directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensaciones y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.	☒	☐	☐
Garantía: Los títulos representativos de papel comercial se emiten con garantía general de la Inmobiliaria Lavie S.A.	☒	☐	☐
Sistema de sorteos y rescate anticipado, en caso de haberlos: No se contempla procedimientos de rescates anticipados.	☐	☐	☒
Obligaciones adicionales del emisor: Inmobiliaria Lavie S.A. en su calidad de emisor, no se someterá a ninguna obligación, limitación o prohibición adicional a las establecidas en la Ley, en el contrato y más normas aplicables.	☒	☐	☐

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE HASTA 20,000,000

Las principales condiciones que menciona la Circular de Oferta Pública que constan en el prospecto de oferta pública para la emisión de Obligaciones, aprobada mediante Resolución No.SCVS.INMV.DNAR.17.0002207 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 6 de julio de 2017, sobre las cuales la Compañía ha dado cumplimiento son:

CONDICIONES ESTABLECIDAS EN LA CIRCULAR DE OFERTA PÚBLICA	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
2 INFORMACIÓN GENERAL Y CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA			
Emisor: Inmobiliaria Lavie S.A.	☒	☐	☐
Calificadora de riesgos: Calificadora de Riesgo Class International Rating S.A.	☒	☐	☐
Estructurador legal y financiero: Silvercross S.A. Casa de Valores SCCV	☒	☐	☐
Agente pagador: Inmobiliaria Lavie SA procederá a realizar el pago por compensación directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensaciones y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.	☒	☐	☐
Representante de los obligacionistas: Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.	☒	☐	☐
Cupo Autorizado: Hasta 20,000,000	☒	☐	☐
Unidad Monetaria: Dólares de los Estados Unidos de América (US\$)	☒	☐	☐
Plazo del programa: Clase B: 1.080 días Clase C: 1.440 días Clase D: 1.800 días			
Descripción de sistema de colocación: A través del mercado bursátil.	☒	☐	☐
Modalidad y lugar de pago: Los pagos se efectuarán por compensación directamente en la cuenta del beneficiario a través del Depósito Centralizado de Compensaciones y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.	☒	☐	☐
Garantía: Los títulos representativos de papel comercial se emiten con garantía general de la Inmobiliaria Lavie S.A.	☒	☐	☐
Sistema de sorteos y rescate anticipado, en caso de haberlos: No se contempla procedimientos de rescates anticipados.	☐	☐	☒
Obligaciones adicionales del emisor: Inmobiliaria Lavie S.A. en su calidad de emisor, no se someterá a ninguna obligación, limitación o prohibición adicional a las establecidas en la Ley, en el contrato y más normas aplicables.	☒	☐	☐

La Administración de la Compañía informa que se ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas en los programas de oferta pública (obligaciones y papel comercial).


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento del registro de las obligaciones generadas por la colocación de valores
(Papel comercial)

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 2

Expresados en Dólares de E.U.A.

EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL POR HASTA 15,000,000

El cupo autorizado del programa de oferta pública ascendió hasta por 37,816,100. Al 31 de diciembre de 2018 se ha colocado un total de 37,816,100 del monto total autorizado para el programa de oferta pública. El detalle de las colocaciones y los pagos efectuados se compone de la siguiente manera:

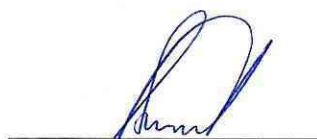
<u>Monto colocado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto pagado</u>	<u>Tipo Tasa de Interés</u>	<u>Interés pagado por anticipado</u>
37,816,100	06/07/2017	26/06/2019	23,757,600	-	-
<u>37,816,100</u>			<u>23,757,600</u>		

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE HASTA 20,000,000

El cupo autorizado del programa de oferta pública ascendió a 20,000,000. Al 31 de diciembre de 2018 se ha colocado 20,000,000 del monto total autorizado para el programa de oferta pública. El detalle de las colocaciones y los pagos efectuados se compone de la siguiente manera:

<u>Monto colocado</u>	<u>Fecha de colocación</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Monto pagado</u>	<u>Tipo Tasa de Interés</u>	<u>Interés pagado por anticipado</u>
5,000,000	17/07/2017	17/07/2020	2,083,333	7.50%	-
10,000,000	17/07/2017	17/07/2021	3,125,000	7.75%	-
5,000,000	17/07/2017	17/07/2022	1,250,000	8.00%	-
<u>20,000,000</u>			<u>6,458,333</u>		

Los pagos se efectuaron, por cuenta de INMOBILIARIA LAVIE S.A. en las oficinas del Depósito Centralizado de compensaciones y liquidación de DECEVALE S.A. desde la cuenta del emisor a la cuenta que especificó el obligacionista.


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan el programa de oferta pública (Papel comercial)

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 3

Expresados en Dólares de E.U.A.

Monto de emisión de papel comercial y obligaciones

Art. 2.- Monto de emisión de obligaciones y papel comercial.- (Sustituido por el Art. 4 de la Res. CNV-002-2011, R.O. 461, 2-VI-2011).- Las compañías emisoras podrán establecer programas de emisión de papel comercial, hasta por un monto equivalente al ochenta por ciento del total de sus activos libres de todo gravamen menos los activos diferidos, los que se encuentran en litigio, el monto no redimido de cada emisión de obligaciones en circulación de cada proceso de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan, en los que el emisor haya actuado como originador y garante; así como los derechos fiduciarios de fideicomisos en garantía, en los que el emisor sea el constituyente y beneficiario. Este monto de emisión se denominará cupo del programa.

La relación porcentual determinada en el primer inciso, deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones de corto plazo, respecto de aquellas en circulación no redimidas. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión.

El total de las obligaciones y papel comercial en circulación, por ningún concepto, podrá exceder el cupo del programa. Cada emisión de papel comercial utilizará un monto del cupo equivalente al monto colocado, quedando disponible el saldo.

Al 31 de diciembre de 2018 las obligaciones relacionadas con la colocación del papel comercial ascienden a 33,708,333.

Resguardos de la Oferta Pública

Los resguardos de la Oferta Pública de las Obligaciones y el Papel comercial, establecidos por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en sesión de 16 de junio del 2015 para la emisión de papel comercial, están orientadas a preservar el cumplimiento del objeto social de la Compañía, tendientes a garantizar el pago de las obligaciones a los inversionistas.

De los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2018, la compañía presenta los siguientes ratios:

a) Razón de liquidez mayor o igual a 0,50:

Activos corrientes	28,635,365
Menos- Pasivos corrientes	30,400,093
Total Capital de trabajo	<u>(1,764,728)</u>

El capital de trabajo al 31 de diciembre de 2018 corresponde a 1,764,728 siendo negativo.

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan el programa de oferta pública (Papel comercial)

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 3 (continuación)

Expresados en Dólares de E.U.A.

El indicador de liquidez corresponde a 5.65 siendo mayor a 0,50 por lo que la Compañía cumple con lo requerido.

a. Activos reales sobre pasivos exigibles mayor o igual a 1:

Total Activos reales	171,776,094
Total Pasivos exigibles	30,400,093
Total indicador	<u>5.65</u>

Los activos reales sobre pasivos exigibles corresponden a 5.65 siendo mayor a 1 por lo que la Compañía cumple con lo requerido.

b) Relación de obligaciones en circulación sobre activos libres de gravamen de acuerdo con la Ley de Mercado de Valores (menor al 80%):

<u>Descripción</u>	
Activos totales	171,776,094
(-) Activos diferidos(incluye Activo por Impuesto a la Renta Diferido, Plusvalía Mercantil e Intangibles)	(16,831)
(-) Activos gravados	(68,485,246)
(-) Emisiones en circulación	(27,600,167)
(-) Activos en litigio	-
(-) Activos en prenda comercial	-
Total Activos con deducciones señaladas por la normativa	<u>75,673,850</u>
Monto máximo disponible (80%)	<u>60,539,080</u>
Obligaciones emitidas	<u>27,600,167</u>
Excedente	<u>32,938,913</u>

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan el programa de oferta pública (Papel comercial)

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 3 (continuación)

Expresados en Dólares de E.U.A.

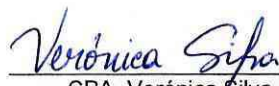
c) No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora

Al 31 de diciembre de 2018 no existen obligaciones en mora.

La administración de la Compañía informa que se ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas en el programa de la oferta pública (obligaciones y papel comercial).



Ing. Gad Czarninski
Gerente



CPA. Verónica Silva
Contadora

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento de la utilización de los recursos captados por la colocación de valores
(Papel comercial)

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 4

Expresado en Dólares de E.U.A.

Destino de los recursos según Circular de Oferta Pública

Papel comercial hasta por 15,000,000

Los recursos obtenidos de este papel comercial se destinaron para capital de trabajo. (*)

(*) Mediante resolución n° SCVS-INMV-DNAR-2018-00009195 emitida el 09 de octubre de 2018 se resuelve que los recursos que se generen serán destinados el 100% para capital de trabajo de la compañía, específicamente para el pago a proveedores y costos operativos y administrativos de la misma.

Primera Emisión de Obligaciones hasta 20,000,000

Los recursos obtenidos de esta emisión se destinaron para inversión de activos fijos. (**)

(**) Mediante resolución n°SCVS-INMV-DNAR-2018-00009193 emitida el 09 de octubre de 2018 se resuelve que los recursos que se generen serán destinados el 61% para reestructuración de pasivos con costo; y el 39% para capital de trabajo de la compañía, específicamente para el pago a proveedores y costos operativos y administrativos de la misma.

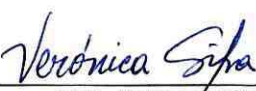
Al 31 de diciembre de 2018 la colocación de los recursos según registros de la Compañía son los siguientes:

	Papel comercial	Primera Emisión de Obligaciones
Utilización de fondos		
Inversión en activos fijos	<u>37,816,100</u>	<u>20,000,000</u>
Fondos obtenidos		
Emisión de Obligación (1)	<u>37,816,100</u>	<u>20,000,000</u>

(1) Corresponde al valor nominal de las Obligaciones y Papel Comercial.

La administración de la Compañía informa que se ha dado cumplimiento con las obligaciones establecidas en el programa de oferta pública (Obligaciones y Papel comercial).


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento de la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas

Al 31 de diciembre de 2018

Anexo 5

Expresados en Dólares de E.U.A.

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, la Compañía a partir del año terminado al 31 de diciembre de 2010 ha preparado sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, por tanto las cuentas por cobrar a entidades relacionadas son presentadas y reveladas conforme lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad No. 24 –“Información a revelar sobre partes relacionadas” y sus bases de reconocimiento son efectuadas conforme lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 18 –“Reconocimiento de ingresos”. Al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar a entidades relacionadas son las siguientes:

	Naturaleza		2018
	de la	País	
	relación		
Cuentas por cobrar			
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	1,508,948
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	2,478,851
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	15,191,000
			<u>19,178,799</u>
Cuentas por pagar			
Corporación El Rosado S. A.	Comercial	Ecuador	5,945
Entrepasa	Comercial	Ecuador	74
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	Comercial	Ecuador	12,100
Inmobiliaria Meridional S.A. Inmerisa	Comercial	Ecuador	4,747,151
Accionistas (1)			689,893
			<u>5,455,163</u>

(1) Corresponde principalmente a dividendo por pagar a accionistas.


Ing. Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

Inmobiliaria Lavie S.A.

Cumplimiento de obligaciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y aquellas relativas a la actividad social en la cual se desempeña la Compañía

Anexo 6

OBLIGACIONES DE LAS COMPAÑÍAS SUJETAS AL CONTROL Y VIGILANCIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS ASÍ COMO LOS EMISORES DE VALORES

I. Obligaciones para las compañías sujetas a la vigilancia y regulación de la Superintendencia de Compañía y Valores

General

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
<i>Presentar en el primer cuatrimestre de cada año:</i>	
a) Copias autorizadas del balance general anual, del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, así como de las memorias e informes de los administradores y de los organismos de fiscalización establecidos por la Ley;	La información ya no se presenta físicamente solo se carga a la página web de la Superintendencia de Compañías, y el plazo máximo de entrega es 30/04/2019
b) La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas; y,	La información ya no se presenta físicamente solo se carga a la página web de la Superintendencia de Compañías, y el plazo máximo de entrega es 30/04/2019
c) Los demás datos que se contemplaren en el reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías.	La información ya no se presenta físicamente solo se carga a la página web de la Superintendencia de Compañías, y el plazo máximo de entrega es 30/04/2019
El balance general anual y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias estarán aprobados por la junta general de socios o accionistas, según el caso; dichos documentos, lo mismo que aquellos a los que aluden los literales b) y c) del inciso anterior, estarán firmados por las personas que determine el reglamento y se presentarán en la forma que señale la Superintendencia. (Artículo 20 Ley de Compañías)	La información ya no se presenta físicamente solo se carga a la página web de la Superintendencia de Compañías, y el plazo máximo de entrega es 30/04/2019

Específico

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
<i>Los documentos que se deben presentar, para dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley de compañías son los siguientes:</i>	
Las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (excepto las sucursales extranjeras) remitirán a la Superintendencia de Compañías, dentro del primer cuatrimestre de cada año, los estados financieros y sus anexos, mediante el portal web institucional, enviarán electrónicamente a ésta en el primer cuatrimestre de cada año, la siguiente información:	
a. Estados Financieros de acuerdo al siguiente detalle:	
a.1. Un juego completo de estados financieros individuales y/o separados: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas explicativas a los Estados Financieros.	La información financiera a Diciembre 2018 se cargará hasta el 30/04/19, plazo permitido por la Superintendencia de Compañía
a.2. Compañías que se encuentran obligadas a presentar su información financiera de años anteriores conforme al Cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF": Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, Notas explicativas a los Estados Financieros; las Conciliaciones de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC" a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", de acuerdo a lo determinado en el párrafo 24 de la NIIF 1 y en la sección 35 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), siendo éste el punto de partida para la contabilización según NIIF, por una sola vez en el año de adopción. Se exceptúan de la presentación de la conciliación, aquellas empresas en las que la resolución de disolución o liquidación se encuentra inscrita en el Registro Mercantil;	N/A
a.3. Compañías que se encuentran obligadas a presentar su información financiera de años anteriores aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC": Balance General y Estado de Resultados;	N/A
b) Informe o memoria presentado por el representante legal a la junta general de accionistas o socios que conoció y adoptó resoluciones sobre los estados financieros;	Se presentará la información hasta el 30/04/19
c) Informe del o los comisarios, del consejo de vigilancia u otro órgano de fiscalización interna, presentados a la junta general de accionistas o de socios que conoció y adoptó la resolución sobre los estados financieros;	Se presentará la información hasta el 30/04/19

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
d) Informe de auditoría externa, en el caso de estar obligada a contratarla, de acuerdo a las resoluciones emitidas por esta Superintendencia;	La información financiera a Diciembre 2018 se cargará hasta el 30/04/19, plazo permitido por la Superintendencia de Compañías
d.1. Para el caso de aquellas compañías que sean sujetos obligados, de conformidad con lo dispuesto en las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, deberán anexar al informe anual de auditoría, el informe de verificación y grado de cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por dichos sujetos obligados;	N/A
e) Nómina de administradores y/o representantes legales con la indicación de los nombres y apellidos completos y denominación del cargo de los mismos;	Se presentará la información el 30/04/19
f) Nómina de accionistas o socios inscritos en el libro de acciones y accionistas o de participaciones y socios, a la fecha del cierre del estado financiero;	Se presentará la información el 30/04/19
g) Copia legible del Registro Único de Contribuyentes (RUC) vigente;	Se presentará la información el 30/04/19
h) Copia certificada del acta de la junta que aprobó los estados financieros;	Se presentará la información el 30/04/19
i) Los demás datos que se establecen en este Reglamento. (Artículo 3 Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la superintendencia de compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia)	Se presentará la información el 30/04/19

Información a la Superintendencia de Compañías

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
<i>Las compañías constituidas en el Ecuador, sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, enviarán de manera obligatoria a ésta, la información sobre el número de personal ocupado en sus compañías, clasificándolo como:</i>	
- Directivos - Administrativos - De producción - Otros	
(Artículo 7 Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la superintendencia de compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia)	Esta información se entregará hasta el 30/04/19

Representación legal

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Toda compañía nacional o extranjera que negociare o contrajere obligaciones en el Ecuador deberá tener en la República un apoderado o representante que pueda contestar las demandas y cumplir las obligaciones respectivas. (Artículo 6 Ley de Compañías)	Se cumple

Junta ordinaria

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Reunirse en junta general ordinaria por lo menos una vez al año, dentro de los tres meses posteriores a la finalización del ejercicio económico de la compañía, para considerar las cuentas, el balance, los informes que le presenten los administradores o directores y los comisarios acerca de los negocios sociales los informes de auditoría externa en los casos que proceda; fijar la retribución de los comisarios, administradores e integrantes de los organismos de administración y fiscalización, cuando no estuviere determinada en los estatutos o su señalamiento no corresponda a otro organismo o funcionario; resolver acerca de la distribución de los beneficios sociales y cualquier otro asunto puntualizado en el orden del día, de acuerdo con la convocatoria. (Artículo Art. 234 Ley de Compañías)	Se cumple, y se cargará a la web el Acta de Junta General de Accionistas
Grabar en soporte magnético todas las sesiones de las juntas generales de socios o accionistas e incorporar el archivo informático al respectivo expediente. (artículo 36 del reglamento sobre juntas generales de socios y accionistas de las compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta)	Se realizan Actas Universales según el Art. 238 de La Ley de Compañías
Mantener un libro en el que consten los datos personales de los socios, accionistas y comisarios, incluyendo dirección física y correos electrónicos para notificaciones, convocatorias, etc. (artículo 2 del reglamento sobre juntas generales de socios y accionistas de las compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta)	Se cumple

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
----------------------------------	------------

Información a los accionistas

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
En el caso de las compañías anónimas, estas deben conferir a sus accionistas copia certificada de los balances generales, del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias, de las memorias o informes de los administradores y comisarios, y de las actas de las juntas generales, la lista de accionistas e informes acerca de los asuntos tratados o por tratarse en juntas. (Artículo 15 Ley de compañías)	Se cumple
Poner a disposición de los accionistas, en las oficinas de la compañía, el balance general y el estado de la cuenta de pérdidas y ganancias y sus anexos, la memoria del administrador y el informe de los comisarios, por lo menos quince días antes de la fecha de reunión de la junta general que deba conocerlos. (Art. 292 Ley de Compañías)	Se cumple

Transferencia de acciones y participaciones

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Comunicar a la Superintendencia de compañías Las transferencias de acciones y de participaciones con indicación de nombre y nacionalidad de cedente y cesionario, dentro de los ocho días posteriores a la inscripción en los libros correspondientes. (artículo 21 Ley de compañías y Reglamento para la notificación de las transferencias de acciones y cesiones de participaciones en línea al portal web institucional de las sociedades sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías)	No hubieron transferencia de acciones

Otras obligaciones

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Llevar los libros sociales: libro de actas, libro expediente de actas, libro talonario de acciones o participaciones, libro de acciones y accionistas o socios y participaciones (artículo 246 Ley de Compañías)	Se cumple
Llevar su contabilidad en idioma castellano y expresarla en moneda nacional. (artículo 290 Ley de Compañías)	Se cumple
Entregar un ejemplar a los comisarios del balance general y del estado de la cuenta de pérdidas y ganancias y sus anexos (Art. 291 Ley de Compañías)	Se cumple
Formar el fondo de reserva legal Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. (Art. 297 Ley de Compañías)	Se cumple

Auditoria Externa

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Las compañías nacionales y las sucursales de compañías u otras empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas, y las asociaciones que éstas formen cuyos activos excedan del monto que fije por Resolución la Superintendencia de Compañías, deberán contar con informe anual de auditoría externa sobre sus estados financieros. Tales estados financieros auditados se presentarán obligatoriamente para solicitar créditos a las instituciones que forman parte del sistema financiero ecuatoriano, negociar sus acciones y obligaciones en Bolsa, solicitar los beneficios de las Leyes de Fomento, intervenir en Concursos Públicos de Precios, de Ofertas y de Licitaciones, suscripción de contratos con el Estado y declaración del impuesto a la renta. (Art. 318 Ley de Compañías y Reglamento de normas sobre montos mínimos de activos en los casos de auditoría externa obligatoria)	Se cumple
<i>Están obligadas a someter sus estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa las compañías nacionales, sucursales de compañías o empresas organizadas como personas jurídicas que se hubieran establecido en el país y asociaciones que a continuación se precisan:</i>	
a) Las compañías nacionales de economía mixta y anónimas con participación de personas jurídicas de derecho público o de derecho privado con finalidad social o pública, cuyos activos excedan de 100.000,00 dólares de los Estados Unidos de América;	Se cumple

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
b) Las sucursales de compañías o empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas que se hubieran establecido en el Ecuador y las asociaciones que éstas formen entre sí o con compañías nacionales, siempre que los activos excedan los 100.000,00 dólares de los Estados Unidos de América; y,	N/A
c) Las compañías nacionales anónimas, en comandita por acciones y de responsabilidad limitada, cuyos montos de activos excedan el 1.000.000,00 de dólares de los Estados Unidos de América.	N/A
Los montos que anteceden podrán ser revisados por la Superintendencia de Compañías al término de tres años de vigencia.	Se cumple
Las compañías que no se encuentren en el caso previsto en el artículo primero, pero cuyos activos sean superiores a 1.600.00 dólares de los Estados Unidos de América, deberán someter sus estados financieros al dictamen de auditoría externa, cuando por informe previo de la Intendencia de Control e Intervención existan dudas fundadas sobre la realidad financiera de la compañía o los comisarios de ella soliciten ese dictamen. En cualquiera de estos supuestos, el Superintendente de Compañías dispondrá la auditoría de los estados financieros, mediante resolución motivada. (Normas sobre montos mínimos de activos en los casos de auditoría externa obligatoria)	N/A

Prohibiciones

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
No podrán ejecutar ni celebrar otros actos o contratos distintos a los tendientes a la realización de su objeto social único, como ejecutar y celebrar todos los actos y contratos que razonablemente le fueren necesarios o apropiados, así como ejecutar y celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir con las obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad, salvo los que ocasional o aisladamente pudieran realizarse con fines de inversión, de investigación o de experimentación, o como contribuciones razonables de orden cívico o de carácter social. (Artículo 3 Ley de Compañías)	Se cumple
Será nula toda preferencia que tienda al pago de intereses o dividendos fijos, a excepción de dividendos acumulativos (Art 170 Ley de Compañías)	Se cumple
Constituir o aumentar el capital mediante aportaciones recíprocas en acciones de propia emisión, aun cuando lo hagan por interpuesta persona. (Artículo 172 Ley de Compañías)	Se cumple
Hacer préstamos o anticipos sobre las acciones que hubiere emitido, salvo el caso previsto en el Art. 297 de esta Ley. (193 Ley de Compañías)	Se cumple
No podrá pagarse intereses a los accionistas, la distribución de las utilidades al accionista se hará en proporción al valor pagado de las acciones. Entre los accionistas sólo podrá repartirse el resultante del beneficio líquido y percibido del balance anual. (Artículo 208 Ley de Compañías)	Se cumple

CASOS ESPECIALES POR TIPO DE COMPAÑÍA

Compañías que cuenten con sociedades extranjeras en calidad de socios o accionistas

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
<i>Presentar, en el mes de enero de cada año, a la Superintendencia de Compañías:</i>	
a) La nómina de las compañías extranjeras que figuraren como socias o accionistas de la compañía local con indicación de denominaciones, razones sociales, nacionalidades y domicilios; y,	Se cumple
b) Xerocopias notariadas de las certificaciones y listas que hubieren recibido de sus socios o accionistas.	Se cumple
(Artículo 4 del Reglamento sobre la información y documentos que deben remitir las compañías mercantiles sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías que cuenten con sociedades extranjeras en calidad de socios o accionistas)	Se cumple

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Compañías que realicen ventas a crédito	
Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Las compañías sujetas a la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías que dentro de sus actividades realicen ventas a crédito, con o sin intereses, tendrán la obligación de transferir hasta el 10 de cada mes la información sobre dichas operaciones al Registro de Datos Crediticios, que forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de manera mensual, mediante el uso de archivos de texto delimitados por el carácter "PIPE", a través de los canales tecnológicos que serán dispuestos para el efecto y de conformidad con los parámetros establecidos en el Reglamento para el envío de la información que las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, que realizan ventas a crédito, deben reportar a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.	Se cumple

Entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
La preparación y la presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas. En los estados financieros consolidados, se presentará, en las notas correspondientes, el detalle de las sociedades que forman parte del proceso de consolidación. Los estados financieros consolidados serán enviados electrónicamente a la Superintendencia de Compañías, en el primer cuatrimestre de cada año.	N/A
Los estados financieros consolidados, presentados por las compañías o entidades integrantes de los grupos económicos obligadas a consolidar, deberán contar con un informe de auditoría externa. El dictamen de los auditores externos será elaborado de acuerdo al modelo que se incorpora a esta resolución como anexo 1, considerando las circunstancias de cada caso. (Normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas)	N/A

II. Obligaciones para las entidades emisoras de valores

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
<i>Además de las obligaciones generales, antes establecidas, las compañías que están inscritas en el Catastro Público de Valores deberán cumplir con lo siguiente:</i>	
Información sobre hechos relevantes	
Las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante respecto de ellas, que pudieren afectar positiva o negativamente su situación jurídica, económica o su posición financiera o la de sus valores en el mercado, cuando éstos se encuentren inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.	N/A
Se entenderá por hecho relevante todo aquél que por su importancia afecte a un emisor o a sus empresas vinculadas, de forma tal que influya o pueda influir en la decisión de invertir en valores emitidos por él o que pueda alterar el precio de sus valores en el mercado. (artículo 25, Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley de Mercado de Valores)	N/A
<i>Además de lo establecido, se determina como hechos materiales o relevantes, los siguientes:</i>	
1. El cambio de actividad principal o iniciación de nuevas actividades	N/A
2. El cambio de políticas sobre distribución de utilidades o pago de dividendos	N/A
3. Las reformas de estatutos	N/A
4. El cambio de domicilio o denominación	N/A
5. El establecimiento de sucursales	N/A
6. La transformación, conversión, asociación, fusión, escisión o disolución	N/A

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
7. La adquisición, venta o afectación de activos iguales o superiores al cincuenta por ciento del total de sus activos	N/A
8. La enajenación o afectación de activos generadores de flujos que correspondan a la actividad principal de la compañía	N/A
9. La oferta pública de valores colocados en el país o en el exterior	N/A
10. El aumento o disminución del capital social por cualquier causa	N/A
11. La modificación de la estructura de la propiedad de su capital en un porcentaje superior al diez por ciento de su capital suscrito y pagado	N/A
12. Los cambios o renunciaciones producidos en sus órganos directivos, ejecutivos de alta gerencia, así como de auditoría	N/A
13. La suspensión parcial o total, temporal o definitiva de sus actividades por cualquier causa	N/A
14. La celebración o terminación de contratos que pudieran tener una incidencia trascendente en sus actividades regulares, en sus resultados operativos o en el índice de negociabilidad o liquidez de sus valores o en su cotización	N/A
16. Cualquier otra información necesaria para que los participantes puedan formarse una opinión acerca de la situación jurídica, económica o posición financiera de los mismos	N/A
17. Además de los hechos materiales o relevantes determinados en los numerales precedentes, se entenderán como hechos relevantes propios de las compañías auditoras externas, los siguientes:	
17.1. Cambios importantes en la cartera de clientes	N/A
17.2. Cambios significativos en la organización, tales como: cambio de los socios, de auditores, de la reforma de la estructura organizativa, del reglamento interno, etc	N/A
17.3. Cambio de representaciones y/o corresponsalia de empresas de auditores externos extranjeros	N/A
17.4. Cesación de pagos y/o insolvencia	N/A
17.5. El hecho de que los ingresos provenientes de una entidad auditada, por sí sola o junto a las demás sociedades del grupo al que ésta pertenece, cualquiera sea el concepto por el cual se hayan recibido tales ingresos, superen el veinte por ciento de los ingresos anuales de la firma auditora, desde el segundo año de inscrita en el Registro del Mercado de Valores	N/A
17.6. Pérdida de la independencia de juicio de la empresa, sus socios o personal a cargo de auditorías, respecto de uno o más clientes. Para este efecto se deberá precisar la razón por la cual se ha perdido dicha independencia, y las medidas adoptadas a efectos de eliminar la dependencia. (Codificación de resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, Título I, Capítulo II, artículos 1-5)	N/A

Información accionistas, socios o miembros

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Las personas jurídicas que se inscriban en el Registro del Mercado de Valores deberán revelar al momento de su inscripción así como hasta el 31 de marzo de cada año, con corte al 31 de diciembre del año inmediato anterior, en los medios que establezca la Superintendencia de Compañías, el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, socios o miembros, según corresponda, hasta llegar a la identificación de la última persona natural.	Al momento de la Inscripción se presento toda la informacion en la Ficha Registral, este año se actualizo la informacion en la pagina web
<i>Se exceptúan de la obligatoriedad de presentar la información exigida:</i>	
1. Las personas jurídicas, exclusivamente, respecto de aquellos accionistas, socios o miembros que tengan un porcentaje inferior al diez por ciento del capital suscrito, patrimonio o participación de beneficios en dicha persona jurídica. Sin embargo, en caso de que tales accionistas, socios o miembros presenten vínculos por propiedad, gestión y/o presunción con otros accionistas, socios o miembros de la misma persona jurídica, de acuerdo a los criterios establecidos para el efecto en la Ley de Mercado de Valores y en este cuerpo normativo, deberán revelar el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, socios o miembros hasta llegar a la persona natural, sin importar el porcentaje de participación en el capital suscrito, patrimonio o participación de beneficios en dicha persona jurídica	N/A
2. Las compañías que coticen sus acciones en bolsa de valores. Sin embargo, deberán revelar la información prevista en este artículo, respecto de los accionistas de tales compañías que no negocien sus acciones en bolsa. (Codificación de resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, Título I, Capítulo I, artículo 15).	N/A

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
----------------------------------	------------

Estados financieros

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Toda compañía sujeta al control de esta Superintendencia, que optare por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicará las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas. (artículo 4 Reglamento para la aplicación de las normas internacionales de información financiera completas y de la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades para las compañías sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías)	Se cumple

Dividendos

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Las compañías emisoras cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, obligatoriamente se repartirá como dividendos a favor de los accionistas por lo menos el 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico. Estos emisores podrán también, previa autorización de la Junta General, entregar anticipos trimestrales o semestrales, con cargo a resultados del mismo ejercicio.	No aplica porque no somos emisores de acciones
Los emisores cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro del Mercado de Valores, no podrán destinar más del 30% de las utilidades líquidas y realizadas que obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, a la constitución de reservas facultativas, salvo autorización unánime de la Junta General que permita superar dicho porcentaje. Las reservas facultativas no podrán exceder del 50% del capital social, salvo resolución unánime en contrario de la Junta General.	No aplica porque no somos emisores de acciones
Todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado. (Art. 297 Ley de Compañías)	No aplica porque no somos emisores de acciones

Mantenimiento de registro

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Obligaciones contenidas en la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo I, Capítulo I, sección II, artículo 5, 6, 7.	Cumplido, en la Circular de Oferta Publica esta toda la informacion contenida en dicha resolucion.

Emisores nacionales

Deberán cumplir con lo siguiente	Comentario
Los emisores nacionales pertenecientes a los sectores financiero y no financiero, deberán presentar y divulgar la siguiente información, a más de actualizar la ficha registral:	
1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días de cerrado el semestre	Esta informacion ya no se presenta fisicamente, se sube al Sistema Integrado de valores y se cumplio el 30/01/2019
2. Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente	Este Informe se presentara el 30/04/19
3. Informe de la administración	Este Informe se presentara el 30/04/19
4. Informe de comisarios, de ser el caso	Este Informe se presentara el 30/04/19
5. La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasada y futura	Toda la documentacion necesaria se cargara a la pagina web hasta el 30/04/19


 Ing. Gao Czarninski
 Gerente


 CPA. Verónica Silva
 Contadora

Abril 11, 2019

Señora
Hena Armijos
Subdirectora de Control
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Presente

De mi consideración:

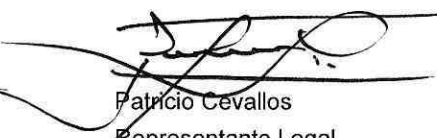
En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores, declaro de manera expresa y bajo juramento que, a abril 11, de 2019, fecha de emisión del informe de los auditores independientes sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 de Inmobiliaria Lavie S.A., los profesionales del equipo de Ernst & Young Ecuador E&Y Cía. Ltda. que participaron en la auditoría de la entidad mencionada, no se encontraron incursos en las inhabilidades establecidas en el Artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Los ejecutivos y staff que participaron en dicha auditoría son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Cédula de identidad</u>
Patricio Cevallos	Socio encargado	1706490685
Marco Panchi	Socio encargado de calidad	1708007362
Carlos Cazar	Socio de Impuestos	1709211468
Cynthia Yoong	Gerente de Impuestos	0921897278
Jennifer Vargas	Senior de Auditoría	0922311337
Aracely Yujato	Senior de Auditoría	1723400303

Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad.

Atentamente,



Patricio Cevallos
Representante Legal
Ernst & Young Ecuador E&Y Cía. Ltda.