

Inmobiliaria Lavie S. A.

*Estados Financieros Separados por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2019
e Informe de los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10 – 42

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
ORI	Otro Resultado Integral
SRI	Servicio de Rentas Internas
FVR	Valor razonable con cambios en resultados
FVORI	Valor razonable con cambios en otro resultado integral
PCE	Pérdida de crédito esperada
SPPI	Sólo pago del principal e intereses
IVA	Impuesto al Valor Agregado
US\$	U.S. dólares
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SENAE	Servicio Nacional de Aduana del Ecuador



Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Lavie S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Lavie S.A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de Inmobiliaria Lavie S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otros profesionales quienes emitieron una opinión no modificada en abril 11 del 2019.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

© [2018] [Deloitte Touche Tohmatsu Limited].

Cuestión clave de auditoría

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Revelación de la valuación de propiedades de inversión

La Compañía registra inmuebles como propiedades de inversión basado en el modelo del costo, los cuales son utilizados para su operación de alquiler. No obstante, en cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera para comparar el costo vs el valor razonable, la Compañía prepara la revelación del valor razonable de dichas propiedades de acuerdo a estudios técnicos realizados por peritos independientes. Debido a la importancia del saldo en los estados financieros y los juicios significativos usados para determinar el valor razonable de los inmuebles, consideramos este un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación del control sobre la existencia de las propiedades de inversión.
- Basados en un detalle de propiedades de inversión, realizamos una selección estadística de muestras con el propósito de realizar una observación física de los activos.
- Para los ítems seleccionados, solicitamos los informes técnicos de valuación realizados por los peritos independientes y comparamos con los valores revelados en las notas a los estados financieros.
- Con la ayuda de especialistas de valuación de activos, entendimos los supuestos usados en la metodología aplicada por el perito independiente de la Compañía y se comparó con las prácticas usadas para estudios técnicos similares.
- Revisamos lo apropiado de la revelación en los estados financieros y comparamos con los requerimientos establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el desarrollo de nuestras pruebas no identificamos hallazgos materiales.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual incluye el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía y los Encargados del Gobierno por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en 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 aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Deloitte & Touche

Guayaquil, mayo 25, 2020
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.

Jaime Castro H.

Socio

Registro No. 0.7503

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

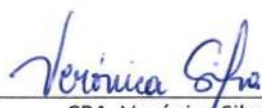
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	5	2,082,799	991,931
Cuentas por cobrar	6	18,340,702	21,622,668
Activos por impuesto corriente	13	5,136,215	1,280,177
Otros activos corrientes		377,531	236,240
Gastos pagados por anticipado	9	3,750	4,504,349
Total activos corrientes		<u>25,940,997</u>	<u>28,635,365</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Instalaciones y equipos	7	1,890,146	1,947,404
Propiedades de inversión	8	186,601,674	139,878,802
Activo por derecho de uso	9	4,002,543	
Inversión en subsidiarias	10	1,297,693	1,297,693
Otros activos no corrientes		<u>23,285</u>	<u>16,831</u>
Total activos no corrientes		<u>193,815,341</u>	<u>143,140,730</u>
		<u> </u>	<u> </u>
TOTAL		<u>219,756,339</u>	<u>171,776,094</u>

Ver notas a los estados financieros



Gad Czarninski
Gerente

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	11	23,480,024	19,208,495
Cuentas por pagar	12	14,841,291	10,314,359
Pasivos por impuestos corrientes	13	<u>984,665</u>	<u>877,238</u>
Total pasivos corrientes		<u>39,305,980</u>	<u>30,400,092</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	11	45,242,439	8,351,305
Pasivos por impuestos diferidos	13	6,312,713	6,605,643
Cuentas por pagar	12	371,749	371,749
Pasivo de contrato		<u>498,848</u>	<u> </u>
Total pasivos no corrientes		<u>52,425,749</u>	<u>15,328,697</u>
Total pasivos		<u>91,731,729</u>	<u>45,728,789</u>
PATRIMONIO:	15		
Capital social		868,623	868,623
Reservas		30,282,871	28,667,160
Resultados acumulados		<u>96,873,116</u>	<u>96,511,522</u>
Total patrimonio		<u>128,024,610</u>	<u>126,047,305</u>
TOTAL		<u>219,756,339</u>	<u>171,776,094</u>


 CPA. Verónica Silva
 Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADO SEPARADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Notas</u>	Año terminado	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	17	20,467,508	18,908,692
Otros ingresos		4,222	289,237
Ingresos financieros		<u>1,948</u>	<u>30,428</u>
TOTAL INGRESOS		<u>20,473,678</u>	<u>19,228,357</u>
COSTOS Y GASTOS			
Gastos administrativos y de operación	16	(14,826,467)	(15,073,027)
Gastos Financieros		<u>(853,140)</u>	<u>(840,374)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		4,794,071	3,314,956
Gasto por impuesto a la renta	13		
Corriente		(1,493,985)	(1,262,154)
Diferido		<u>292,930</u>	<u>1,178,620</u>
Utilidad del año		<u>3,593,016</u>	<u>3,231,422</u>

Ver notas a los estados financieros



Gad Czarninski
Gerente



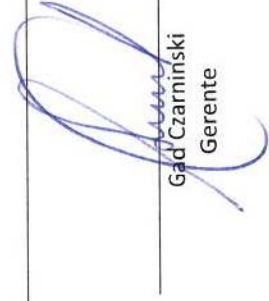
CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva Legal	Reservas Reserva Facultativa	Reserva de capital ... (en U.S. dólares) ...	Resultados acumulados Ajustes de primera adopción	Utilidades acumuladas	Total Patrimonio
Enero 1 del 2018	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	73,485,123	9,339,220	123,147,610
Apropiación Distribución Utilidad del año			331,727			(331,727) (331,727) 3,231,422	- (331,727) 3,231,422
Diciembre 31 del 2018	868,623	434,311	28,232,849	11,119,211	73,485,123	11,907,188	126,047,305
Apropiación, nota 13 Distribución, nota 13 Utilidad del año			1,615,711			(1,615,711) (1,615,711) 3,593,016	- (1,615,711) 3,593,016
Diciembre 31 del 2019	868,623	434,311	29,848,560	11,119,211	73,485,123	12,268,782	128,024,610

Ver notas a los estados financieros


Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	3,593,016	3,231,422
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades y equipos	546,030	493,133
Depreciación de propiedades de inversión	5,182,073	5,709,113
Amortización de Activo por derecho de uso	500,318	
Provisión de Impuesto a la renta	1,493,985	1,262,154
Impuesto a la renta diferido	(292,930)	(1,178,620)
Otros	(64,030)	165,550
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (incremento) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4,631,958	(1,845,512)
Incremento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	5,025,061	8,613,272
Disminución en activos por impuestos corrientes	(3,856,038)	(1,169,117)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(201,500)	543,841
Intereses pagados	(1,913,574)	(1,385,591)
Impuesto a la renta pagado	<u>(1,185,057)</u>	<u>(1,175,934)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>13,459,311</u>	<u>13,263,711</u>

Continúa . . .

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**ESTADOS SEPARADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (Continuación . . .)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(488,772)	(592,517)
Préstamos a partes relacionadas (nota 11)	(1,500,000)	(900,000)
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(49,079,461)</u>	<u>(16,797,646)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(51,068,233)</u>	<u>(18,290,163)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento en préstamos	103,338,068	24,113,714
Pagos de préstamos	(63,022,567)	(31,248,553)
Dividendos pagados	<u>(1,615,711)</u>	<u>(331,727)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>38,699,790</u>	<u>(7,466,566)</u>
Incremento (disminución) neto en bancos	1,090,868	(12,493,016)
Saldos al comienzo del año	<u>991,931</u>	<u>13,484,947</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,082,799</u>	<u>991,931</u>

Ver notas a los estados financieros


Gad Czarninski
Gerente


CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

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, mediante arriendo de locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S. A. ADEPASA. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil, Av. Del Bombero
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Mi Comisario	Guayaquil, Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Guayaquil, Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisario, Río Store y Mi Juguetería	Guayaquil, Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG Río Store y Mi Comisariato
Río Store y Mi Comisariato	Quito, Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Quito, Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Guayaquil, Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mini Comisariato	Guayaquil, Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Guayaquil, Calles Brasil y Quito
Mi Comisariato y Río Store	Guayaquil, Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Guayaquil, Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Guayaquil, Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Guayaquil, Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Guayaquil, Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Guayaquil, Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule
Hipermarket	Guayaquil, Av. de las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil, Av. Orellana
Mi Comisariato Mini 16	Guayaquil, Colón y Lorenzo de Garaycoa
Mi Comisariato Urdesa	Guayaquil, 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.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso*

Impacto de la aplicación inicial de la NIIF 16 Arrendamientos

En el año en curso, el Compañía ha aplicado la NIIF 16 Arrendamientos (emitida por el IASB en enero de 2016) que es efectiva para períodos anuales que comienzan en o a partir del 1 de enero de 2019.

La NIIF 16 introduce requisitos nuevos o modificados con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Se introducen cambios significativos en la contabilidad del arrendatario, eliminando la distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y estableciendo el reconocimiento de un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los requerimientos para el arrendador permanecen significativamente sin cambios. Los detalles para los nuevos requerimientos se describen en la nota 3. El impacto inicial de la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía se describe a continuación.

La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía fue el 1 de enero de 2019.

La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado que:

- Requiere que la Compañía reconozca el efecto acumulativo de aplicar inicialmente la NIIF 16 como un ajuste al saldo inicial de utilidades retenidas en la fecha de la aplicación inicial.
- No permite el restablecimiento de información comparativa, misma que se sigue presentando de acuerdo a la NIC 17 y la CINIIF 4.

(a) Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía ha determinado aplicar la solución práctica disponible para la transición a la NIIF 16 para no revalorar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por lo tanto, la definición de un arrendamiento conforme a la NIC 17 y la CINIIF 4 continúa aplicándose a los contratos suscritos o modificados previo al 1 de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento principalmente se refiere al concepto de control. La NIIF 16 determina si un contrato contiene un arrendamiento en función de si el cliente tiene derecho a controlar el uso de un activo identificado, por un periodo de tiempo, a cambio de una contraprestación. Esto contrasta con el enfoque de “riesgos y beneficios” de la NIC 17 y de la CINIIF 4.

La Compañía aplica la definición de un arrendamiento y las guías relacionadas delineadas en la NIIF 16 a todos los contratos suscritos o modificados en o a partir del 1 de enero de 2019.

Para la adopción inicial de NIIF 16, la Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, que reveló que la nueva definición de arrendamiento bajo NIIF 16 no cambia de forma significativa el alcance de los contratos que cumplen la definición de arrendamiento para la Compañía.

(b) Impacto en la contabilidad del arrendatario

(i) Arrendamientos operativos anteriores

La NIIF 16 cambia la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17, los cuales se mantenían fuera del estado de situación financiera.

Al aplicar la NIIF 16, para todos los arrendamientos (exceptuando los mencionados posteriormente), la Compañía:

- a) Reconoce los activos por derecho de uso y los pasivos por arrendamiento en el estado de situación financiera, medido inicialmente al valor presente de la serie de pagos por arrendamiento futuros, con el activo por derecho de uso ajustado por el valor de cualquier pago de arrendamiento prepago o acumulado de acuerdo con la NIIF 16: C8 (b) (ii)
- b) Reconoce la depreciación de los activos por derecho de uso y el interés generado por los pasivos por arrendamiento en el estado de resultado y otros resultados integrales;
- c) Separa el valor total de efectivo pagado a capital (presentada dentro de las actividades de financiamiento) y a interés (presentado dentro de las actividades de financiamiento) en el estado de flujos de efectivo.

Los incentivos en arrendamientos (por ejemplo, periodos libres de renta) se reconocen en la medición inicial como parte de los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento, anteriormente bajo NIC 17 se generaba el reconocimiento de un incentivo en arrendamientos, amortizado como una reducción de los gastos por arrendamiento, generalmente bajo el método de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derechos de uso se prueban por deterioro conforme a la NIC 36.

Para arrendamientos de corto plazo (con plazo de 12 meses o menos) y de activos de bajo valor (como computadoras, artículos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos), La Compañía ha optado por reconocer un gasto por arrendamiento bajo el método de línea recta, tal y como lo permite la NIIF 16. Este gasto se presenta en “otros gastos” en el estado de resultado y otros resultados integrales.

La Compañía ha utilizado las siguientes soluciones prácticas al aplicar el enfoque retrospectivo modificado, a los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos bajo la NIC 17:

- La Compañía ha aplicado una tasa de descuento única para un portafolio de arrendamientos con características razonablemente similares.

- La Compañía ha ajustado el activo por derecho de uso a la fecha de aplicación inicial por el importe de la provisión para arrendamientos onerosos reconocidos según la NIC 37 en el estado de situación financiera inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial, como alternativa a realizar una revisión del deterioro del valor.
- La Compañía ha optado por no reconocer los activos por derecho de uso y los pasivos de arrendamiento, por contratos para los cuales el plazo de arrendamiento finaliza dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de la aplicación inicial.
- La Compañía ha excluido los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso, en la fecha de aplicación inicial.
- La Compañía ha utilizado un razonamiento retrospectivo al determinar el plazo de arrendamiento, cuando el contrato contiene opciones para ampliar o terminar el contrato de arrendamiento.

(ii) Arrendamientos financieros previos

Para los arrendamientos que se clasificaron como arrendamientos financieros bajo NIC 17, el importe en libros de los activos arrendados y obligaciones bajo arrendamientos financieros medidos aplicando la NIC 17 inmediatamente antes de la fecha de aplicación inicial es reclasificado a activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento respectivamente sin ningún ajuste, excepto en los casos en que la Compañía ha elegido aplicar la exención de reconocimiento por arrendamientos de bajo valor.

El activo por derecho de uso y el pasivo por arrendamiento se contabilizan aplicando la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019.

(c) Impacto de la contabilidad como arrendador

La NIIF 16 no contiene cambios sustanciales en la manera en la que un arrendador contabiliza un arrendamiento. Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y la contabilización para estos dos tipos de arrendamientos es distinta.

Por otro lado, la NIIF 16 cambió y amplió las revelaciones necesarias, en particular aquellas referentes a como el arrendador administra los riesgos resultantes del interés residual en activos arrendados.

Bajo NIIF 16, un arrendador intermedio debe contabilizar el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio debe clasificar el subarrendamiento como arrendamiento financiero o arrendamiento operativo en referencia al activo por derecho de uso resultante del arrendamiento principal (y no en referencia al activo subyacente como era bajo la NIC 17).

Debido a este cambio, el Grupo ha reclasificado algunos contratos de subarrendamiento como arrendamientos financieros. Tal y como lo requiere la NIIF 9, se ha reconocido una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre los arrendamientos financieros por cobrar.

2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una serie de modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros.

Modificaciones a NIIF 9 - **Características de prepago con** **compensación negativa**

La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de “únicamente pagos de capital e intereses” (SPPI, por sus siglas en inglés), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo **2015-2017** - Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias, NIC 23 Costos por préstamos, NIIF 3 Combinaciones de negocios e NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las Mejoras Anuales a las NIIF del Ciclo 2015-2017 por primera vez en el período actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

NIC 23 Costos por préstamos

Las modificaciones aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

NIIF 3 Combinaciones de negocios

Las modificaciones aclaran que cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida (PHI por sus siglas en inglés) en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

Modificaciones a la NIC 19 -
Modificación, reducción o
liquidación del plan de
Beneficios a Empleados

NIIF 11 Acuerdos Conjuntos

Las modificaciones aclaran que cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Las modificaciones aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por liquidación) es calculada al medir el pasivo o activo por beneficios definidos, utilizando supuestos actuales y comparando los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la modificación (reducción o liquidación) del plan, pero ignorando el efecto del techo del activo (que puede surgir cuando el plan de beneficios definidos está en una posición superavitaria). La NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo del activo que puede resultar de la modificación (reducción o liquidación) del plan se determina a través de un segundo paso y se reconoce de manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos relacionados con la medición del costo actual del servicio y el interés neto sobre el pasivo (activo) por beneficios definidos. Ahora se requerirá usar los supuestos actualizados de la remediación para determinar el costo actual del servicio y el interés neto después de la modificación (reducción o liquidación) del plan y por el resto del período de reporte. En el caso del interés neto, las modificaciones dejan en claro que para el período posterior a la modificación (reducción o liquidación) del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos revaluado según la NIC 19 con la tasa de descuento utilizada en la nueva remediación (teniendo en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) por beneficios definidos neto).

CINIIF 23 Incertidumbre en el
tratamiento de impuestos a las
ganancias

CINIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y,
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una Compañía en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

2.3 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Modificaciones a la NIIF 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las Normas IFRS</i>

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se provee de guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer periodo de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para periodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 *Declaración de cumplimiento* - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) *emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)*.

3.2 *Moneda funcional* - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 *Bases de preparación* - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3.4 Bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en bancos locales.

3.5 Instalaciones y equipos

3.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de instalaciones y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de instalaciones y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

3.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las instalaciones y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

3.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de instalaciones y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de instalaciones y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

3.5.4 Retiro o venta de instalaciones y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de instalaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6 **Propiedades de inversión**

3.6.1 Medición al momento del reconocimiento - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

3.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

3.6.3 Método de depreciación y vidas útiles – El costo de la propiedad de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de la propiedad de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Locales y centros comerciales	8 hasta 30

3.6.4 Retiro o venta de propiedades de inversión - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.7 Inversión 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.

3.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponderables o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponderables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.9 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente

seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.10 Arrendamientos – La Compañía ha aplicado la NIIF 16 usando el enfoque retrospectivo modificado y, por lo tanto, la información comparativa no ha sido reexpresada y se presenta según la NIC 17. Los detalles de las políticas contables según la NIC 17 como la NIIF 16 se presentan por separado a continuación.

Políticas aplicables a partir del 1 de enero de 2019

La Compañía como arrendataria

La Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento al inicio del contrato. La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un correspondiente pasivo por arrendamiento respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor (como tabletas electrónicas, computadoras personales y objetos pequeños de mobiliario de oficina y teléfonos). Para estos arrendamientos, la Compañía reconoce la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado y otros resultados integrales; y, separa el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e intereses (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujo de efectivos.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de rentas que no se han efectuado a la fecha de inicio, descontado por la tasa implícita en el contrato. Si esta tasa no puede ser fácilmente determinada, la Compañía utiliza su tasa incremental.

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El valor esperado a pagarse por el arrendatario como valor residual garantizado;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario tiene certeza razonablemente de ejercer dichas opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja la ejecución de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento se presenta como en rubro separado en el estado de situación financiera.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente por el incremento del valor en libros para reflejar los intereses devengados del pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados.

La Compañía mide nuevamente el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derecho de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento, que resulta en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasas, o un cambio en el pago esperado de un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta revisados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa con base en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta revisados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

La Compañía no realizó ninguno de los ajustes mencionados en los períodos presentados.

Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Cuando la Compañía incurre en una obligación surgida de costos de dismantelar y remover un activo arrendado, restaurar el lugar en el cual está localizado o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, se reconoce una provisión valorada conforme a la NIC 37. En la medida en que los costos se relacionen a un activo por derecho de uso, los costos son incluidos en el activo por derechos de uso relacionado, a menos que dichos costos se incurran para generar inventarios.

Los activos por derechos de uso se deprecian durante el período que resulte más corto entre el período del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del derecho de uso del activo refleja que la Compañía espera ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se depreciará sobre la vida útil del activo subyacente. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

Los activos por derechos de uso son presentados como un rubro separado en el estado separado de situación financiera.

La Compañía aplica la NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política de “Propiedades y equipos”.

Los arrendamientos con rentas variables que no dependen de un índice o tasa, no son incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento y del activo por derecho de uso. Los pagos relacionados son reconocidos como un gasto en el período en el que sucede el evento o condición que desencadena los pagos y son incluidos en el concepto de “Otros gastos” en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Como solución práctica, la NIIF 16 permite no separar los componentes que no son arrendamientos y en su lugar contabilizar cualquier arrendamiento y sus componentes de no arrendamientos asociados como un solo acuerdo. La Compañía no ha utilizado este expediente práctico. Para contratos que contienen componentes de arrendamiento y uno o más arrendamientos adicionales o que no son arrendamientos, la Compañía asigna la contraprestación del contrato a cada componente de arrendamiento bajo el método del precio relativo de venta individual del componente de arrendamiento y precio relativo de venta agregado para todos los componentes de no arrendamiento.

Políticas aplicables antes del 1 de enero del 2019 - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendataria - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

3.11 Reconocimiento de Ingresos – La Compañía reconoce ingresos provenientes de arriendo de los locales comerciales administrados por Administradora del Pacífico S. A. ADEPASA.

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

3.11.1. 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.

3.11.2. 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.

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.

3.12 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.14 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y bancos, cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas a los estados financieros.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Fideicomiso.

3.14.1 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.14.2 Préstamos y Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación en algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el efecto del cambio afecta al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones, realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un efecto significativo en los estados financieros:

Identificación de contratos de arrendamientos - De acuerdo a lo establecido en la nota 9, la Administración consideró todos los contratos bajo análisis en los cuales su principal criterio fue analizar el “activo identificado”. Además, cuando el activo fue identificado para diferenciar si era un contrato bajo el alcance de NIIF 16, se identificó el derecho de uso del bien, materialidad y tiempo de ocupación.

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de efectivo en bancos se presenta a su valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Los fondos son de libre disponibilidad.

ESPACIO EN BLANCO

6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Cuentas por cobrar relacionadas, nota 17	14,042,158	19,178,799
Anticipo a proveedores	<u>4,298,544</u>	<u>2,443,869</u>
Total	<u>18,340,702</u>	<u>21,622,668</u>

Anticipo a proveedores corresponde a fondo rotativo, que representan efectivo revolvente, el cual depende de las necesidades de la construcción.

7. INTALACIONES Y EQUIPOS

El saldo de las instalaciones y equipos se formaba de la siguiente manera:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	8,067,013	7,578,241
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(6,176,867)</u>	<u>(5,630,837)</u>
Total	<u>1,890,146</u>	<u>1,947,404</u>
<i>Clasificación:</i>		
Instalaciones	1,767,389	1,780,201
Muebles y enseres	39,372	50,004
Equipos de computación	55,762	98,509
Equipos de seguridad	<u>27,623</u>	<u>18,690</u>
Total	<u>1,890,146</u>	<u>1,947,404</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	<u>Instalaciones y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Equipos de seguridad</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Enero 1, 2018	6,808,212	72,469	46,336	58,707	6,985,724
Adiciones	404,596		88,418	1,206	494,220
Transferencias	<u>47,532</u>	<u>36,357</u>	<u>9,718</u>	<u>4,690</u>	<u>98,297</u>
Diciembre 31, 2018	7,260,340	108,826	144,472	64,603	7,578,241
Adiciones	<u>470,967</u>	<u> </u>	<u>4,185</u>	<u>13,620</u>	<u>488,772</u>
Diciembre 31, 2019	<u>7,731,307</u>	<u>108,826</u>	<u>148,657</u>	<u>78,223</u>	<u>8,067,013</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Enero 1, 2018	(5,024,731)	(51,826)	(18,928)	(42,220)	(5,137,705)
Depreciación	<u>(455,407)</u>	<u>(6,996)</u>	<u>(27,035)</u>	<u>(3,694)</u>	<u>(493,132)</u>
Diciembre 31, 2018	(5,480,138)	(58,822)	(45,963)	(45,914)	(5,630,837)
Depreciación	<u>(483,779)</u>	<u>(10,632)</u>	<u>(46,932)</u>	<u>(4,687)</u>	<u>(546,030)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(5,963,917)</u>	<u>(69,454)</u>	<u>(92,895)</u>	<u>(50,601)</u>	<u>(6,176,867)</u>

Al 31 de diciembre del 2019, adiciones corresponden principalmente a las adecuaciones y mejoras efectuadas a las instalaciones en los centros comerciales.

8. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión se formaban de la siguiente manera:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	268,828,930	216,923,985
Depreciación	<u>(82,227,256)</u>	<u>(77,045,183)</u>
Total	<u>186,601,674</u>	<u>139,878,802</u>
<i>Clasificación</i>		
Terrenos	55,617,806	55,617,806
Edificios	57,838,689	62,982,328
Construcciones en curso	<u>73,145,179</u>	<u>21,278,668</u>
Total	<u>186,601,674</u>	<u>139,878,802</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en Curso</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Enero 1, 2018	55,617,806	139,439,297	3,849,195	198,906,298
Transferencias		588,214	(686,510)	(98,296)
Adiciones			16,895,942	16,895,942
Intereses en emisión de obligaciones (nota 11)	<u> </u>	<u> </u>	<u>1,220,041</u>	<u>1,220,041</u>
Diciembre 31, 2018	55,617,806	140,027,511	21,278,668	216,923,985
Adiciones (1)			49,927,341	49,927,341
Intereses en emisión de obligaciones (nota 11)			1,977,604	1,977,604
Transferencias	<u> </u>	<u>38,434</u>	<u>(38,434)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2019	<u>55,617,806</u>	<u>140,065,945</u>	<u>73,145,179</u>	<u>268,828,930</u>

<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Edificios</u>
Enero 1, 2018	(71,336,070)
Depreciación	<u>(5,709,113)</u>
Diciembre 31, 2018	(77,045,183)
Depreciación	<u>(5,182,072)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>(82,227,255)</u>

(1) Al 31 de diciembre las adiciones incluyen principalmente costos incurridos en la construcción de centros comerciales y la ampliación o remodelación de otros inmuebles.

Valor razonable de propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo de costo, en cumplimiento de la norma vigente se realiza un análisis del valor razonable, para lo cual la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

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

Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión representa nivel 2 y fue determinado a través de un estudio técnico de valuación realizado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. El valor razonable estimado fue por US\$212 millones.

9. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

Corresponde principalmente al terreno donde se asienta el centro comercial de la ciudad de Ambato. Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de terreno asciende a US\$ 4.2 millones y el plazo del arrendamiento es de 9 años

	<u>31/12/19</u>	<u>01/01/19</u>
Costo	4,502,861	4,502,861
Amortización	<u>(500,318)</u>	<u> </u>
Total	<u>4,002,543</u>	<u>4,502,861</u>

Los movimientos de amortización por derecho de uso, son como sigue:

	Activo por derecho de uso
<u>Amortización acumulada</u>	
Amortización al 31 de diciembre del 2019	<u>(500,318)</u>

10. INVERSIÓN EN SUBSIDIARIAS

<u>Compañía</u>	% de Tenencia 31/12/19 y <u>31/12/18</u>	Saldo contable (1)	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Ubesair (2)	99.60%	1,287,653	1,287,653
Supercines (3)	66.00%	8,910	8,910
Electroquil S.A	Menor al 1%	<u>1,130</u>	<u>1,130</u>
Total		<u>1,297,693</u>	<u>1,297,693</u>

- (1) La Compañía posee control sobre sus subsidiarias y reconoce su participación al costo; razón por la cual cumple con los requerimientos de revelación establecidos en la NIC 28
- (2) Ubesair S. A. es una compañía dedicada a la prestación de servicios de transporte aéreo.
- (3) Supercines S.A. es una compañía dedicada a la administración y construcción de cines, teatros, distribución de películas y video

11. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Garantizados - al costo amortizado:</u>		
Préstamos bancarios	5,950,000	
Préstamos de compañías relacionadas, nota 17	21,238,917	
Emisión de obligaciones	27,791,331	13,483,087
Papel Comercial	<u>13,593,380</u>	<u>13,863,848</u>
Subtotal	68,573,628	27,346,935
Interés por pagar	<u>148,835</u>	<u>212,865</u>
Total	<u>68,722,463</u>	<u>27,559,800</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	23,480,024	19,208,495
No corriente	<u>45,242,439</u>	<u>8,351,305</u>
Total	<u>68,722,563</u>	<u>27,559,800</u>

Préstamos bancarios - Corresponde a préstamos garantizados con hipotecas sobre las edificaciones de los centros comerciales de la Compañía. Los cuales han sido otorgados a favor de instituciones financieras locales. Al 31 de diciembre del 2019, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre estos préstamos es de 8.75%.

Vencimientos futuros de préstamos:

	<u>31/12/19</u>
<u>Corriente:</u>	1,200,000
<u>No corriente:</u>	
2021	1,200,000
2022	1,200,000
2023	1,200,000
2024	<u>1,150,000</u>
Total	<u>5,950,000</u>

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía capitalizó a las construcciones en curso de Propiedades de Inversión un total de US\$22 mil que corresponden a los intereses generados de estas obligaciones.

Emisión de obligaciones - devenga una tasa de interés efectiva promedio anual las obligaciones emitidas es de 7.75%. Un detalle es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Primera emisión por US\$ 5 millones de la serie "B" con vencimiento a julio 2020, con una tasa efectiva del 7.50% anual	1,246,463	2,897,141
Primera emisión por US\$ 10 millones de la serie "C" con vencimiento a julio 2021, con una tasa efectiva del 7.75% anual	4,362,623	6,855,473
Primera emisión por US\$ 5 millones de la serie "D" con vencimiento a julio 2022, con una tasa efectiva del 8,00% anual	2,742,219	3,730,473
Segunda emisión por US\$ 20 millones de la serie "F" con vencimiento a marzo 2026, con una tasa efectiva del 8,00% anual	<u>19,440,026</u>	_____
Total	<u>27,791,331</u>	<u>13,483,087</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	4,190,026	5,131,782
No corriente	<u>23,601,305</u>	<u>8,351,305</u>
Total	<u>27,791,331</u>	<u>13,483,087</u>

Durante el año 2019 y 2018, la Compañía canceló capital por US\$5.1 y US\$22.8 millones y reconoció costo financiero en resultados del año por US\$818mil y US\$830mil, respectivamente.

Vencimientos futuros de obligaciones:

	<u>31/12/19</u>
<u>Corriente</u>	4,748,327
<u>No corriente:</u>	
2021	5,773,206
2022	4,650,260
2023	3,910,245
2024	3,910,245
2025	3,910,245
2026	<u>888,803</u>
Total	<u>27,791,331</u>

Papel comercial - Un detalle es como sigue:

<u>Emisión</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Tercera emisión autorizada	15,000,000	15,000,000
Descuento en colocación	<u>(1,406,620)</u>	<u>(1,136,152)</u>
Total	<u>13,593,380</u>	<u>13,863,848</u>

En junio del 2019, mediante resolución No.SCVS-INMV-DNAR-2019-00004921 la Intendencia Nacional de Mercado de Valores resolvió aprobar el Tercer Programa de emisión de Papel Comercial por US\$15 millones con vencimiento hasta junio del 2020

Resguardos - De acuerdo a los prospectos de oferta pública, los resguardos para todas las emisiones de obligaciones y papel comercial son los mismos.

La Compañía se compromete a mantener los siguientes compromisos y resguardos a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.50. Al 30 de junio la Compañía mantiene un índice de 0,75; este índice fue calculado con estados financieros internos no auditados. Al 31 de diciembre del 2019, el índice calculado es de 0.66.
- Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una relación a diciembre de 2.77.
- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no posee obligaciones en mora; razón por la cual, repartió dividendos durante el año 2019.

- Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2019, el 80% de los activos libres de gravamen representan US\$122 millones; razón por la cual no excede las obligaciones en circulación.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Flujos de efectivo			Cambios que no son efectivo	
	<u>1/1/2019</u>	<u>Nuevos créditos / obligaciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>efectivo</u>	<u>31/12/2019</u>
Préstamos bancarios		6,000,000	(50,000)		5,950,000
Emisión de obligaciones	13,483,087	19,382,325	(5,611,016)	92,585	27,791,331
Papel comercial	13,863,848	28,039,326	(29,128,400)	818,607	13,593,380
Préstamos relacionadas, nota 17		<u>49,916,417</u>	<u>(28,677,500)</u>		<u>21,238,917</u>
Total	<u>27,346,935</u>	<u>103,338,068</u>	<u>(63,022,567)</u>	<u>911,192</u>	<u>68,573,628</u>

Durante el año 2019, la compañía ha administrado sus flujos de efectivo con líneas de crédito con instituciones financieras, emisión de obligaciones y papel comercial.

12. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Proveedores	12,220,912	4,386,602
Compañías relacionadas, nota 17	1,785,792	5,455,164
Otras cuentas por pagar	<u>1,206,336</u>	<u>844,342</u>
Total	<u>15,213,040</u>	<u>10,686,108</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	14,841,291	10,314,359
No corriente	<u>371,749</u>	<u>371,749</u>
Total	<u>15,213,040</u>	<u>10,686,108</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, proveedores locales comprende principalmente importes pendientes de pago por compra de materiales de construcción por la construcción y ampliación de las diferentes propiedades de la entidad. El período de crédito promedio para compras de mercadería es de 80 días y 60 días, respectivamente. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.

La Administración de la Compañía considera que el valor en libros de las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable en razón de que son corrientes

13. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar y por pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente	681,266	189,840
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	<u>4,454,949</u>	<u>1,090,337</u>
Total	<u>5,136,215</u>	<u>1,280,177</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	395,147	86,220
Impuesto al valor agregado – IVA y retenciones	508,773	375,208
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>80,745</u>	<u>415,810</u>
Total	<u>984,665</u>	<u>877,238</u>

Movimiento de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	86,220	
Provisión de impuesto a la renta	1,493,985	1,262,154
Anticipo de impuesto a la renta	(648,980)	(644,773)
Retenciones en la fuente	(449,857)	(531,161)
Pagos (1)	<u>(86,220)</u>	
Saldos al fin del año	<u>395,147</u>	<u>86,220</u>

(1) Pagos corresponde a retenciones en la fuente.

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	4,794,071	3,314,956
Depreciación no deducible	1,153,061	1,359,707
Gastos no deducibles	28,807	663,674
Ingresos exentos		<u>(289,722)</u>
Utilidad gravable	<u>5,975,939</u>	<u>5,048,615</u>
Impuesto a la renta causado 25% (1)	<u>1,493,985</u>	<u>1,262,154</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

Aspectos Tributarios

El 31 de diciembre del 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, entre otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado y mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros:</i>		
Bancos, nota 5	2,082,799	991,931
Cuentas por cobrar, nota 6	<u>14,042,158</u>	<u>19,178,799</u>
Total	<u>16,124,957</u>	<u>20,170,730</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 11	47,483,546	27,559,800
Cuentas por pagar, nota 12	<u>36,451,957</u>	<u>10,686,108</u>
Total	<u>83,935,503</u>	<u>38,245,908</u>

14.2 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.2.1 Riesgo en las tasas de interés –El riesgo de tasa de interés de que los valores razonables de los flujos futuros de un instrumento financiero 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.

14.2.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

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.

14.2.3 Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía, es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Compañía en caso de presentar déficit de efectivo, cuenta con varias alternativas de financiamiento, entre las cuales cuentan con facilidades financieras por líneas de crédito disponibles en bancos, liquidación de instrumentos de inversión y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

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 si esto fuera necesario

14.2.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el

rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio. La Compañía no ha cambiado la estrategia general en relación al año 2018.

La estructura de capital de la Compañía consiste de deuda neta (préstamos como se detalla en la nota 11 después de deducir los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo) y patrimonio de la Compañía (compuesto por capital, reservas y utilidades retenidas como se revela en las notas 15).

La Compañía no está sujeto a ningún requerimiento de capital impuesto externamente.

El Administración de la Compañía revisa la estructura de capital de la Compañía de forma continua. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Deuda (i)	68,722,563	27,559,800
Bancos	<u>(2,082,799)</u>	<u>(991,931)</u>
Deuda neta	66,639,764	26,567,869
Patrimonio (ii)	<u>128,024,610</u>	<u>126,047,305</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	52%	21%

- (i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo como se describe en la nota 11.
- (ii) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía que son gestionados como capital.

15. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía está representado por 868,623 acciones divididas en acciones ordinarias nominativas y acciones preferidas nominativas, todas y cada una de las acciones tienen un valor nominal unitario de US\$1. La composición accionaria es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>% de participación</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor en US\$</u>
Fusgal Trading S.A.	Uruguay	31.83%	276,507	276,507
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	22.16%	192,491	192,491
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	22.16%	192,491	192,491
Upper New York Inv. Co. Ltda.	E.U.A.	22.16%	192,491	192,491
Alfredo Czarninski Seideman	Ecuador	0.33%	2,883	2,883
Ruth Baier de Czarninski	Ecuador	0.32%	2,819	2,819
Danny Czarninski Baier	Ecuador	0.66%	5,725	5,725
Johny Czarninski Baier	Ecuador	0.37%	<u>3,216</u>	<u>3,216</u>
Total			<u>868,623</u>	<u>868,623</u>

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene un saldo de reserva legal por un total de US\$434,311, este valor representa el 50% del capital social.

Reserva facultativa - Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldo al inicio del año	28,232,848	27,901,121
Apropiación	<u>1,615,712</u>	<u>331,728</u>
Saldo al final del año	<u>29,848,560</u>	<u>28,232,849</u>

En abril 26 del 2019, la Junta General de accionista aprobó la apropiación por US\$1.6 millones del ejercicio económico del año 2018.

Resultados acumulados – Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas – distribuibles	12,268,782	11,907,189
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	73,485,123	73,485,122
Reserva de capital	<u>11,119,211</u>	<u>11,119,212</u>
Total	<u>96,873,116</u>	<u>96,511,523</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Dividendos – En abril 26 del 2019, la Junta General de Accionistas aprobó la distribución de dividendos por US\$1.6 millones por el ejercicio económico 2018, los cuales fueron cancelados en su totalidad.

16. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos administrativos y de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Depreciación	5,728,102	6,202,245
Energía eléctrica	3,786,999	3,818,938
Mantenimiento de inmuebles	2,749,002	2,330,769
Promociones y exhibiciones	1,026,310	977,639
Impuestos y contribuciones	785,410	681,840
Consumo de agua	252,738	257,787
Honorarios	210,691	181,365
Seguros	196,519	304,679
Gastos administrativos	49,429	85,195
Otros egresos	28,807	215,376
Otros	<u>12,460</u>	<u>17,194</u>
Total	<u>14,826,467</u>	<u>15,073,027</u>

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Saldos con compañías relacionadas:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>Cuentas por cobrar, nota 6:</u>		
Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA (1)	10,801,000	15,191,000
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA (2)	3,241,158	1,508,948
Corporación El Rosado S. A.	<u> </u>	<u>2,478,851</u>
Total	<u>14,042,158</u>	<u>19,178,799</u>

(1) Representa préstamo con vencimientos menores a un año y no genera intereses.

(2) Corresponde a valores pendientes de cobro por concepto de arriendos.

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Cuentas por pagar, nota 12:</i>		
Corporación El Rosado S. A.	3,103	5,945
Accionistas (1)	1,688,640	689,893
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	81,901	12,100
Comdere S.A.	11,240	
Entreteniendo del Pacífico S. A. ENTREPASA	908	75
Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA		<u>4,747,151</u>
Total	<u>1,785,792</u>	<u>5,455,164</u>

(1) Corresponde a la distribución de dividendos a accionistas por la utilidad del ejercicio económico del periodo 2018

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
--	-----------------	-----------------

Préstamos, nota 11:

<u>Corporación El Rosado S.A. (1)</u>	21,238,917
---------------------------------------	------------

(1) Corresponden a préstamos con vencimientos hasta el año 2021. Su porción corriente es por US\$4.2 millones y devenga una tasa de interés del 5%.

Las transacciones con partes relacionadas se han realizado en términos y condiciones similares que con terceros.

Transacciones con partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
INGRESOS		
<i>Arriendo de locales:</i>		
Administradora del Pacífico S. A. ADEPASA	20,457,460	18,903,498
<i>Costos de construcción (1):</i>		
Corporación El Rosado S.A.	4,065,874	229,344
Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA	35,554	5,021,261
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	150,180	154,837
Entreteniendo del Pacífico S. A. ENTREPASA	3,915	4,735
Supercines S.A.	2,294	
<i>Gastos:</i>		
Corporación El Rosado S.A.	49,429	85,195

- (1) Corresponde principalmente a adquisiciones de materiales y otros insumos en la construcción y mejoras de centros comerciales.

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

18. COMPROMISOS

Contrato civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios - en octubre 1 del 2012, la Compañía suscribió contratos de mandato con Administradora del Pacífico S. A. ADEPASA por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales a nivel nacional.

Por medio de estos contratos, se faculta y autoriza a ADEPASA suscribir los acuerdos de concesión de los distintos locales comerciales bajo su administración. Las partes han convenido un precio que representa el 25% del valor total recaudado por concepto de concesiones.

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

Durante el año 2019, la Compañía registró US\$20.4 millones por concepto de arriendos.

19. HECHOS OCURRIDOS DÉSPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una “pandemia”. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

En razón de estas circunstancias, los centros comerciales propiedad de la Compañía han están operando únicamente con supermercados debido a las medidas sanitarias implementadas para cuidar la salud de la población. En lo que respecta al nivel de ingresos, hasta el mes de marzo la operación fue regular y la recaudación se mantuvo en sus niveles adecuados. Durante el mes de abril, la facturación fue realizada únicamente por los locales ocupados por los negocios del Grupo EL ROSADO ya que los arriendos de clientes terceros no fueron facturados dada las restricciones de movilidad y prohibición de abrir locales que no representan industrias autorizadas para la emergencia.

Considerando las situaciones indicadas, los niveles de liquidez podrían verse afectados. No obstante, la Administración ha empezado su gestión de refinanciamiento de deuda con bancos y ha obtenido diferimiento de pagos hasta el mes de julio 2020. Con lo que respecta a liquidez los vencimientos corrientes de obligaciones, ha solicitado préstamos a su compañía relacionada Corporación El Rosado S.A. para cubrir los pagos del mes de junio.

Con respecto a los proyectos inmobiliarios en curso, la Administración ha paralizado las obras de ciertos centros comerciales en construcción o remodelación hasta conocer las nuevas medidas de reactivación implementadas por el gobierno y continuar con el plan de negocios establecido.

La Administración de la Compañía considera que posterior a la emergencia sanitaria, reactivará su plan de negocios para continuar con las operaciones y generar ingresos. A la fecha de emisión de los estados financieros, las medidas de aislamiento son parciales en ciertas ciudades a nivel nacional; razón por la cual, paulatinamente los centros comerciales están retomando operaciones cumpliendo con las normas sanitarias vigentes. En razón de los planes de la Administración, consideramos que la Compañía permanecerá como negocio en marcha y no es posible determinar efectos que determinen ajustes en los estados financieros adjuntos, si los hubiere.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 3 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

Inmobiliaria Lavie S. A.

*Información Financiera Suplementaria por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2019
e informe de los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA LAVIE S. A.

**INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Información Financiera Suplementaria sobre la emisión de obligaciones y papel Comercial	
Cumplimiento de condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública	Anexo 1
Aplicación de los recursos captados	Anexo 2
Provisiones para el pago de capital e intereses	Anexo 3
Garantías que respaldan la emisión del papel Comercial	Anexo 4
Presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a relacionadas	Anexo 5

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CNV	Consejo Nacional de Valores
US\$	U.S. dólares
NIA	Normas Internacionales de Auditoría



Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Lavie S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Lavie S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 25 de mayo del 2020. También, hemos auditado la Información Financiera Suplementaria incluida en los Anexos 1 al 5 adjunto de la Compañía, al 31 de diciembre del 2019. En nuestra opinión, la Información Financiera Suplementaria de la Compañía incluida en los Anexos 1 al 5 adjunto al 31 de diciembre del 2019, está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las referidas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de la Información Financiera Suplementaria". Somos independientes de Inmobiliaria Lavie S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de la Información Financiera Suplementaria en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Base de presentación y restricción de distribución

La Información Financiera Suplementaria adjunta es preparada por la Compañía, en cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Artículo 13 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Deloitte se refiere a una o más de las firmas miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), una compañía privada del Reino Unido limitada por garantía ("DTTL"), su red de firmas miembro, y a sus entidades relacionadas. DTTL y cada una de sus firmas miembro son entidades legalmente separadas e independientes. DTTL (también denominada "Deloitte Global") no presta servicios a clientes. Una descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y de sus firmas miembro puede verse en el sitio web www.deloitte.com/about.

Este informe se emite únicamente para información y uso de Accionistas, Miembros del Directorio y Administración de Inmobiliaria Lavie S.A., y para su presentación al Consejo Nacional de Valores en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; por lo tanto, no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Cálculo de resguardos establecidos en el prospecto de oferta pública

Llamamos la atención en el Anexo 4 a este informe que los resguardos establecidos en el prospecto de oferta pública fueron calculados con estados financieros internos no auditados. Esto no modifica nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y los Encargados del Gobierno por la Información Financiera Suplementaria

La Administración es responsable por la preparación de la Información Financiera Suplementaria de acuerdo a lo establecido en las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de la Información Financiera Suplementaria libre de errores materiales, debido a fraude o error.

Los Encargados del Gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte de la Información Financiera Suplementaria de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la Información Financiera Suplementaria

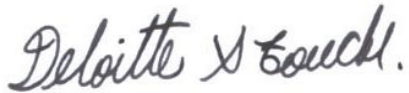
Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable que la Información Financiera Suplementaria está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) detectará siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en la Información Financiera Suplementaria.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en la Información Financiera Suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en 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 aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Guayaquil, mayo 25, 2020

SC-RNAE 019



Jaime Castro H.

Socio

Registro No. 0.7503

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Tercera emisión de papel comercial aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-2019-00004921.

La Junta General de Accionistas, celebrada en marzo 26 del 2019 resolvió aprobar el Tercer Programa de emisión de Papel Comercial por US\$15 millones la cual fue aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00004921 en junio 19 del 2019. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de papel comercial:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
1.3	Moneda	Cumplida	Ninguno
1.4	Tasa de interés y forma de reajuste	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1.5	Pago de intereses y amortización de capital	Las obligaciones de papel comercial no pagarán interés alguno (cupón cero), es decir los valores a emitirse serán vendidos con descuento por lo que no se abona cantidad alguna por concepto de intereses o amortización hasta la fecha de vencimiento. Los pagos de capital serán al vencimiento.	Cumplida	Ninguno
1.6	Agente pagador y lugar de pago	Actuará como Agente el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista. DECEVALE se encuentra ubicado en: Guayaquil: Pichincha 334 y Elizalde, Edificio el Comercio Quito: Av. Amazonas 1084 y Naciones Unidas, Edificio la Previsora Torre B piso 7 Oficina 703.	Cumplida	Ninguno
1.7	Resguardos	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos: Establecer las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.50; y, Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.	Cumplida	Ver anexo 4 Los ratios reportados de la Compañía fueron elaborados con estados financieros internos no auditados.

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

		No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; La compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación según lo que establece el artículo 13, de la Sección I, Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.		
1.8	Garantía de la emisión	La emisión estará respaldada por garantía general en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4.
1.9	Destino de la emisión	Los recursos captados servirán en un 100% para reestructuración de pasivo con costo.	Cumplida	Ver Anexo 2.
1.10	Descripción del sistema de colocación	Las obligaciones serán colocadas en forma desmaterializada y será colocado en forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidos en el país, de manera desmaterializada, mecanismos permitidos por la Ley.	Cumplida	Ninguno
1.11	Representante de los obligacionistas	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados.	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1.12	Procedimiento de rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla rescate anticipado.	No aplica	Ninguno
1.13	Contrato de Underwriting	La presente emisión de papel comercial no contempla contrato de underwriting.	No aplica	Ninguno
1.14	Calificadora de riesgos	La Calificadora de Riesgos Class International Rating Calificadora de Riesgo S.A. en el Comité del 29 de octubre del 2019, asignó al Tercer Programa de Papel Comercial de Inmobiliaria Lavie S.A. la calificación "AAA".	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Primera Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución N°. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207.

La Junta General de Accionistas, celebrada en marzo 1 del 2017, aprobó la emisión de obligaciones por US\$20 millones, la cual fue aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207 en julio 6 del 2017. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
1.3	Moneda	Cumplida	Ninguno
1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

cálculo de los intereses sobre las obligaciones es 30/360 que corresponde a años de 360 días, 12 meses, 30 días de cada mes.

1.5	Pago de intereses y amortización de capital	Los intereses serán cancelados cada noventa días, es decir de manera trimestral. El pago se realizará por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A., el pago de capital se realizará cada 90 días.	Cumplida	Ninguno
1.6	Agente pagador y lugar de pago	Actuará como agente el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista. DECEVALE se encuentra ubicado en: Guayaquil: Pichincha 334 y Elizalde, Edificio el Comercio Quito: Av. Amazonas 1084 y Naciones Unidas, Edificio la Previsora Torre B piso 7 Oficina 703.	Cumplida	Ninguno
1.7	Resguardos	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos: Establecer las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.50; y,	Cumplida	Ver anexo 4 Los ratios reportados de la Compañía fueron elaborados con estados financieros internos no auditados.

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.; y,

La compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación según lo que establece el artículo 13,

de la Sección I, Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

1.8	Garantía de la emisión	La emisión estará respaldada por Garantía General en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4.
1.9	Destino de la emisión	Los recursos captados servirán en un 100% para inversiones en activos fijos de acuerdo al giro ordinario de la compañía.	Cumplida	Ver Anexo 2.
1.10	Descripción del sistema de colocación	Las obligaciones serán colocadas mediante oferta pública, en forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidos en el país, de manera desmaterializada, mecanismos permitidos por la Ley.	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1.11	Representante de los obligacionistas y convenio de representación	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados.	Cumplida	Ninguno
1.12	Procedimiento de rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla rescate anticipado.	No aplica	Ninguno
1.13	Contrato de Underwriting	La presente emisión de papel comercial no contempla contrato de underwriting.	No aplica	Ninguno
1.14	Calificadora de riesgos	La Calificadora de Riesgos Class International Rating Calificadora de Riesgo S.A. en el Comité del 29 de octubre del 2019, asignó a la Primera Emisión de Obligaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. la calificación “AAA”.	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Segunda Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002248

La Junta General de Accionistas, celebrada en noviembre 20 del 2018, aprobó la emisión de obligaciones por US\$20 millones, la cual fue aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002248 en marzo 19 del 2019. Las principales condiciones establecidas en el prospecto de oferta pública son:

Características de la emisión de obligaciones:

<u>NUMERAL</u>	<u>DESCRIPCIÓN</u>	<u>CUMPLE</u>	<u>COMENTARIOS</u>
1.1	Fecha del Acta de la Junta General de Accionistas	Cumplida	Ninguno
1.2	Valor y plazo	Cumplida	Ninguno
1.3	Moneda	Cumplida	Ninguno

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1.4	Tasa de interés y forma de cálculo	Para el cálculo de interés que devengan los títulos de emisión de la clase F se utilizará una tasa fija anual de 8%; su forma de cálculo, 30/360 corresponde a años de 360 días, 12 meses, 30 días de cada mes.	Cumplida	Ninguno
1.5	Pago de intereses y amortización de capital	Los intereses serán cancelados cada noventa días, es decir de manera trimestral. El pago se realizará por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A., el pago de capital se realizará cada 90 días.	Cumplida	Ninguno
1.6	Agente pagador y lugar de pago	Actuará como agente el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de valores DECEVALE S.A., en la cuenta que indique el inversionista. DECEVALE se encuentra ubicado en: Guayaquil: Pichincha 334 y Elizalde, Edificio el Comercio. Quito: Av. Amazonas 1084 y Naciones Unidas, Edificio la Previsora Torre B piso 7 Oficina 703.	Cumplida	Ninguno
1.7	Resguardos	La Compañía se obliga a mantener los siguientes resguardos: Establecer las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonable del emisor: Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.50; y,	Cumplida	Ver anexo 4 Los ratios reportados de la Compañía fueron elaborados con estados financieros internos no auditados.

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.

No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.; y,

La compañía mantendrá la relación de los activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación según lo que establece el artículo 13,

de la Sección I, Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

1.8	Garantía de la emisión	La emisión estará respaldada por Garantía General en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos.	Cumplida	Ver Anexo 4.
1.9	Destino de la emisión	Los recursos captados servirán en un 85% para capital de trabajo, específicamente pago a proveedores y gastos administrativos y operativos de la empresa y 15% a reestructuración de pasivos con costo.	Cumplida	Ver Anexo 2.

**CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

1.10	Descripción del sistema de colocación	Las obligaciones serán colocadas mediante oferta pública, en forma bursátil, a través de las bolsas de valores legalmente establecidos en el país, de manera desmaterializada, mecanismos permitidos por la Ley.	Cumplida	Ninguno
1.11	Representante de los obligacionistas y convenio de representación	El representante de los obligacionistas será el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados.	Cumplida	Ninguno
1.12	Procedimiento de rescates anticipados	La presente emisión de obligaciones no contempla rescate anticipado.	No aplica	Ninguno
1.13	Contrato de Underwriting	La presente emisión de papel comercial no contempla contrato de underwriting.	No aplica	Ninguno
1.14	Calificadora de riesgos	La Calificadora de Riesgos Class International Rating Calificadora de Riesgo S.A. en el Comité del 29 de octubre del 2019, asignó a la Segunda Emisión de Obligaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. la calificación "AAA".	Cumplida	Ninguno

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Tercera emisión de papel comercial aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-2019-00004921

Hasta diciembre 31 del 2019, los recursos netos de descuentos y comisiones provenientes de esta emisión de obligaciones por US\$17,891,897 fueron utilizados en un 100% para reestructuración de pasivo con costo.

	<u>31/12/19</u>	
	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Emisión de Papel Comercial		
Reestructuración de pasivo con costo	<u>17,891,897</u>	100%

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Primera Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución N°. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207

Hasta diciembre 31 del 2019, los recursos netos de descuentos y comisiones provenientes de esta emisión de obligaciones por US\$19,865,026 fueron utilizados en un 100% para inversión en la construcción y remodelación de los edificios que mantiene en arrendamiento.

	<u>31/12/2019</u>	
Emisión de Obligaciones	US\$	%
Inversión en Propiedades de Inversión	<u>19,865,026</u>	100%

APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Segunda Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002248

Hasta diciembre 31 del 2019, los recursos netos de descuentos y comisiones provenientes de esta emisión de obligaciones por US\$19,388,062 fueron utilizados en un 85% para financiamiento de capital de trabajo del giro propio de la Compañía y un 15% para reestructuración de pasivo con costo.

	<u>31/12/2019</u>	
Emisión de Obligaciones	US\$	%
Capital de Trabajo	16,479,853	85%
Reestructuración de pasivo con costo	<u>2,908,209</u>	15%
Total	<u>19,388,062</u>	

PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Provisiones para el pago de capital de la emisión de la Tercera emisión de papel comercial aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros según Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-2019-00004921

Al 31 de diciembre del 2019, Inmobiliaria Lavie S.A. registra en sus estados financieros los siguientes saldos relacionados con la emisión de papel comercial:

<u>Emisión</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>
Emisión autorizada	15,000,000
Descuento en colocación	<u>(1,406,620)</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>13,593,380</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar corresponde a la subserie F con vencimiento hasta junio del 2020.

PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**Provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de la Primera Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución N°. SCVS.INMV.DNAR.17.0002207**

Al 31 de diciembre del 2019, Inmobiliaria Lavie S.A. tiene registrado en sus estados financieros los siguientes saldos relacionados con la emisión de obligaciones:

<u>Emisión</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>
Emisión autorizada	20,000,000
Pago de capital	(11,034,009)
Costo de emisión	<u>(614,687)</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2019	<u><u>8,351,304</u></u>

Un detalle de los valores emitidos de las distintas subseries es como sigue:

				<u>31/12/19</u>
Emisión autorizada				<u>20,000,000</u>
	<u>Series</u>	<u>Fecha emisión</u>	<u>Fecha Vencimiento</u>	
Primera emisión	B	7-jul-17	21-jun-20	5,000,000
	C	17-jul-17	26-jun-21	10,000,000
	D	17-jul-17	21-jun-22	5,000,000
Total valores colocados				20,000,000
Pago de capital				(11,034,009)
Costo de emisión				<u>(614,687)</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2019				<u><u>8,351,304</u></u>

PROVISIONES PARA EL PAGO DE CAPITAL E INTERESES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Provisiones para el pago de capital e intereses de la emisión de la Segunda Emisión de Obligaciones aprobada por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores mediante Resolución No.SCVS-INMV-DNAR-SA-2019-00002248

Al 31 de diciembre del 2019, Inmobiliaria Lavie S.A. tiene registrado en sus estados financieros los siguientes saldos relacionados con la emisión de obligaciones:

<u>Emisión</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>
Emisión autorizada	20,000,000
Costo de emisión	<u>(559,974)</u>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>19,440,026</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar corresponde a la subserie F con vencimiento hasta febrero del 2026

GARANTÍAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**Resguardos establecidos en la emisión papel comercial y obligaciones aprobadas por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores.**

Todos los prospectos de oferta pública establecen los mismos resguardos y garantías para todas las emisiones, razón por la cual la Administración realiza un solo cálculo. Un detalle de los resguardos y garantías se indican abajo.

La Compañía se compromete a mantener los siguientes compromisos y resguardos a partir de la oferta pública y hasta la rendición total de los valores:

- Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a 0.50. Al 30 de junio reportó un índice de 0.75 calculado con estados financieros internos no auditados. Al 31 diciembre del 2019, reportó 0.53 calculado con estados financieros no auditados. El índice de liquidez calculado con estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2019 es 0.66.
- Los activos reales sobre los pasivos de la Compañía deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una relación a diciembre de 2.77.
- La Compañía no repartirá dividendos mientras existan obligaciones en mora. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no posee obligaciones en mora; razón por la cual, repartió dividendos durante el año 2019.
- Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación de los activos libres de gravamen sobre las obligaciones en circulación sin exceder el 80%. Al 31 de diciembre del 2019, el 80% de los activos libres de gravamen calculados por la Compañía con estados financieros internos no auditados representan US\$122 millones. Este resultado difiere en mayor valor de los activos libres de gravamen calculados con estados financieros auditados por US\$36millones, no obstante cumple con el resguardo.

Garantía general de Inmobiliaria Lavie S.A., según el Artículo 2 de la Sección I, Capítulo IV, Subtítulo I, Título III de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores:

<u>Colateral constituido</u>	(en U. S. dólares)
Total activos	221,109,195
(-) Activos con gravamen	68,044,939
(-) Activos diferidos	23,285
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y están vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias	1,130
(-) Activos con litigio independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentre	<u>78,800</u>
Activos libres de gravamen	152,961,041
Monto máximo disponible (80%)	122,368,833
Obligaciones colocadas	42,475,000
Excedente	<u>79,893,833</u>

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Presentación y revelación de los saldos por cobrar con compañías relacionadas:

A continuación, se detallan los principales saldos con compañías relacionadas vigentes al 31 de diciembre del 2019, las cuales la Compañía ha revelado y presentado en sus estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2019 de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>	<u>31/12/19</u>
Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA	10,801,000
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	<u>3,241,158</u>
<i>Total Cuentas por cobrar corto plazo</i>	<u>14,042,158</u>

Bases de reconocimiento:

Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por cobrar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

Las cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

Método de la tasa de interés efectiva - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

**PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS
DE LAS CUENTAS POR COBRAR A RELACIONADAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.
