

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 Fusal Trading S.A. La actividad principal de la Compañía es la adquisición y beneficio de la explotación de bienes raíces. La Compañía es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

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

La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado, el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. La dirección principal registrada de la Compañía es Av. 9 de Octubre No. 729, Edificio Mi Comisariato, Guayaquil – Ecuador.

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 reestablecimiento 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 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 cómo 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.

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.

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

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

Beneficios a Empleados

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

3.5 Maquinarias, muebles y equipos

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

El costo de las maquinarias, muebles 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 maquinarias, muebles 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 maquinarias, muebles 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 maquinarias, muebles 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 maquinarias, muebles y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades 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 maquinarias, muebles y equipos** - 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 periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

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

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

- 3.8 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.

- 3.8.1 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.

3.8.2 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

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con el modelo de la NIIF 15, los otros aspectos relevantes para la Compañía son la determinación del precio de arriendo y si, en algunos casos, existen otras obligaciones contractuales que se deben separar del arriendo de locales comerciales. En este sentido los aspectos relevantes que aplican son:

3.9.1. 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.

3.9.2. 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.

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 10, 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.

6. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Cuentas por cobrar relacionadas, nota 18	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>

7. INTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las instalaciones y equipos se formaba de la siguiente manera:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo o valuación	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:

<u>Costo</u>	<u>Instalaciones y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Equipos de seguridad</u>	<u>Total</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>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 adecuaciones y mejoras a instalaciones en 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	55,617,805	55,617,805
Edificios	57,838,689	62,982,328
Construcciones en cursos	<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>Obras en Curso</u>
<u>Costo</u>			
Enero 1, 2018	55,617,805	139,439,297	3,849,986
Transferencias		588,214	(686,510)
Adiciones			20,356,295
Diciembre 31, 2018	55,617,805	140,027,511	21,278,668
Adiciones			49,927,341
Intereses en emisión de obligaciones (nota 11)			1,977,604
Transferencias		<u>38,434</u>	<u>(38,434)</u>
Diciembre 31, 2019	<u>55,617,805</u>	<u>140,065,945</u>	<u>73,145,180</u>

<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Obras en Curso</u>
-----------------	------------------	-----------------------

Depreciación acumulada

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 este 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>	
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	
Emisión de obligaciones	27,791,331	13,483,087
Papel Comercial	<u>13,593,380</u>	<u>13,863,848</u>
Subtotal	<u>47,334,711</u>	<u>27,346,935</u>
Interés por pagar	<u>148,835</u>	<u>212,865</u>
Total	<u>47,483,546</u>	<u>27,559,800</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	19,232,241	19,208,495
No corriente	<u>28,251,305</u>	<u>8,351,305</u>
Total	<u>47,483,546</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	1,150,000
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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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>
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2019	<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. Al 31 de diciembre del 2019

Garantías - De acuerdo a los prospectos de oferta pública, los resguardos y garantías para todas las emisiones de obligaciones y papel comercial son los mismos. 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 y 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene un índice de 0.75 y 0.53; respectivamente. Las ratios fueron calculadas con estados financieros internos no auditados.
- 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\$309 millones; razón por la cual no excede las obligaciones en circulación. Este cálculo fue realizado con estados financieros internos no auditados.

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		219,756,338
(-) 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		1,297,693
(-) Valores de renta fijo emitidos por emisor y negociado en mercado de valores		28,375,000
(-) De las emisiones de corto plazo se considera el total autorizado como saldo en circulación		<u>15,000,000</u>
Activos libres de gravamen		332,497,254
Monto máximo disponible (80%)		265,997,803
Obligaciones colocadas		<u>43,375,000</u>
Excedente		<u>309,372,803</u>

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Flujos de efectivo		Cambios que no son efectivo	<u>12/31/2019</u>
	<u>1/1/2019</u>	Nuevos créditos / <u>obligaciones</u>	Provisión de <u>intereses</u>	
Préstamos Bancarios		6,000,000	(50,000)	5,966,710
Emisión de obligaciones	13,270,222	20,000,000	(5,611,016)	27,791,331
Papel Comercial	13,863,848	29,171,900	(29,442,368)	13,593,380
Préstamos Relacionadas		<u>49,916,417</u>	<u>(28,677,500)</u>	<u>21,238,917</u>
Total	<u>27,134,070</u>	<u>105,088,317</u>	<u>148,835</u>	<u>68,590,338</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

	31/12/19	31/12/18
Proveedores	12,220,912	4,386,602
Compañías relacionadas, nota 17	23,024,709	5,455,164
Otras cuentas por pagar	<u>1,206,336</u>	<u>844,342</u>
Total	<u>36,451,957</u>	<u>10,686,108</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	36,080,208	10,314,359
No corriente	<u>371,749</u>	<u>371,749</u>
Total	<u>36,451,957</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

	31/12/19	31/12/18
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente	681,266	38,728
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	<u>4,454,949</u>	<u>1,241,449</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	
	31/12/19	31/12/18
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>	<u> </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>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</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> </u>	<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>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, 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 expuesto 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)	47,483,546	27,559,800
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(2,082,799)</u>	<u>(991,931)</u>
Deuda neta	45,400,747	26,567,869
Patrimonio (ii)	<u>128,024,610</u>	<u>126,047,305</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	35%	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:

<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 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.

	31/12/19	31/12/18
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	73,485,122	73,485,122
Reserva de capital	<u>11,119,212</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	6,202,7
Energía eléctrica	3,786,999	3,818,5
Mantenimiento de inmuebles	2,749,002	2,330,7
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>12,461</u>	<u>17,195</u>
Total	<u>14,826,467</u>	<u>15,073,6</u>

17. PARTES RELACIONADAS

Saldos con compañías relacionadas:

	31/12/19	31/12/18
<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>2,478,851</u>
Total	<u>14,042,158</u>	<u>19,178,799</u>

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

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

	31/12/19	31/12/18
<u>Cuentas por pagar, nota 12:</u>		
Corporación El Rosado S. A. (1)	21,242,020	5,945
Accionistas (2)	1,688,640	689,893
Administradora del Pacífico S.A. ADEPASA	81,901	12,100
Comdere	11,240	
Entreteniendo del Pacífico S. A. ENTREPASA	908	74
Inmobiliaria Meridional S.A. INMERISA		<u>4,747,151</u>
Total	<u>23,024,709</u>	<u>5,455,163</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos para el financiamiento de obras en construcción en curso.

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

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	<u>20,457,460</u>	<u>18,903,498</u>
Total	<u>20,457,460</u>	<u>18,903,498</u>
<i>Compra de bienes:</i>		
Corporación El Rosado S.A.	4,065,874	229,344
INMERISA	35,554	5,021,261
ADEPASA	150,180	154,837
ENTREPASA	3,915	4,735
SUPERCINES	<u>2,294</u>	
Total	<u>4,257,817</u>	<u>5,410,177</u>

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

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

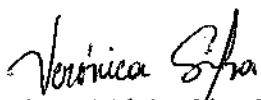
fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020 el Gobierno decretó el “estado de excepción”, el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

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 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, existen incertidumbres respecto del tiempo que continúe las medidas sanitarias vigentes y los planes de retorno luego de la emergencia; razón por la cual, no es posible determinar efectos que determinen ajustes en los estados financieros adjuntos, si los hubiere.


CPA. Verónica Silva G.
Contadora