



INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ÍNDICE Y ABREVIATURAS USADAS

- Informe de los auditores independientes
- Estado consolidado de situación financiera
- Estado consolidado de resultados integrales
- Estado consolidado de cambios en el patrimonio
- Estado consolidado de flujos de efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros
- Lavie – Inmobiliaria Lavie S.A.
- Ubesair – Ubesair S.A.
- Supercines – Supercines S.A.
- Grupo – Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias

Guayaquil, 21 de marzo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados que se acompañan de Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros consolidados

2. La Administración de Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros consolidados no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros consolidados por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros consolidados, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias
Guayaquil, 21 de marzo del 2014

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2013, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se indica en la Nota 1 a los estados financieros consolidados, Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias efectúan transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 19 y 24.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Sandra Vargas

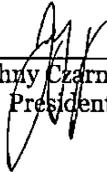
Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

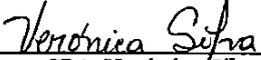
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,611,102	456,107
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	7	1,837,463	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	19	2,101,675	4,664,115
Otras cuentas por cobrar	8	1,774,942	2,276,580
Impuestos por recuperar	17	805,145	709,394
Anticipos a proveedores	9	931,212	855
Inventarios	10	263,999	136,403
Gastos pagados por anticipado		187,795	14,425
Otros activos		420,000	661,267
Total activos corrientes		10,933,333	8,919,146
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar - otras	8	-	1,118,658
Aeronaves, instalaciones y equipos	11	15,940,255	12,056,925
Propiedades de inversión	12	134,555,858	141,013,239
Intangibles	13	1,211,245	47,484
Otros activos		857,960	1,277,960
Total activos no corrientes		152,565,318	155,514,266
Total activos		163,498,651	164,433,412

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



Johnny Czarninski
Presidente



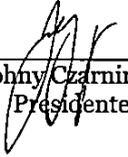
CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

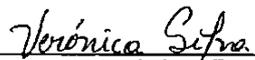
**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	14	9,883,578	5,636,241
Cuentas por pagar a proveedores	15	1,505,216	880,895
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	19	4,597,808	7,128,221
Impuesto a la renta por pagar	17	124,721	-
Otros impuestos y retenciones por pagar	17	164,868	242,218
Beneficios a empleados	16	118,560	80,454
Otras cuentas por pagar y provisiones		29,129	131,196
Total pasivos corrientes		<u>16,423,880</u>	<u>14,099,225</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	14	12,745,673	14,336,220
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	19	2,603,848	3,781,458
Jubilación patronal y desahucio	18	35,608	42,818
Impuesto a la renta diferido	17	6,778,538	7,073,912
Total pasivos no corrientes		<u>22,163,667</u>	<u>25,234,408</u>
Total pasivos		<u>38,587,547</u>	<u>39,333,633</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora			
Capital social		868,623	868,623
Reservas		28,335,433	28,335,433
Resultados acumulados		95,687,790	95,889,623
		124,891,846	125,093,679
Interés no controlado		19,258	6,100
Total patrimonio		<u>124,911,104</u>	<u>125,099,779</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>163,498,651</u>	<u>164,433,412</u>

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



Johnny Czarninski
Presidente



CPA. Verónica Silva
Contadora

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2013	2012
Ingresos por arriendo		26,129,542	24,888,655
Costo de ventas	21	(1,706,679)	(1,593,513)
Utilidad bruta		24,422,863	23,295,142
Gastos administrativos y de operación	21	(22,905,946)	(18,699,614)
Otros ingresos, neto	22	3,574,903	467,667
Utilidad operacional		5,091,820	5,063,195
Gastos financieros	23	(1,865,675)	(1,909,077)
Ingresos financieros	23	173,151	418,658
Utilidad antes del impuesto a la renta		3,399,296	3,572,776
Impuesto a la renta	17	(860,082)	(838,444)
Utilidad neta y resultado integral del año		2,539,214	2,734,332
Utilidad neta y resultado integral del año atribuible a:			
Accionistas de la controladora		2,525,696	2,732,494
Interes no controlado		13,518	1,838
		2,539,214	2,734,332

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


Johny Czarninski
Presidente

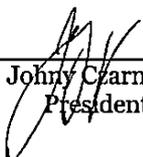

CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Atribuible a los propietarios		
	Capital social	Reservas	
		Legal	Facultativa
Saldos al 1 de enero del 2012	868,623	434,311	27,901,12
Resolución de la Junta de Accionistas del 19 de junio del 2012:			
Dividendos declarados			
Cuentas por cobrar a accionistas por retenciones de impuestos sobre dividendos asumidas por la Compañía			
Utilidad neta y resultado integral del año			
Saldos al 31 de diciembre del 2012	868,623	434,311	27,901,12
Resolución de la Junta de Accionistas del 25 de abril del 2013:			
Dividendos declarados			
Utilidad neta y resultado integral del año			
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>868,623</u>	<u>434,311</u>	<u>27,901,12</u>

Las notas explicativas anexas son parte



 Johnny Czarninski
 Presidente

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		3,399,296	3,572,776
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses ganados y no cobrados		(173,151)	(418,658)
Depreciación y amortización	11, 12 y 13	8,633,327	8,505,246
Provisión por jubilación patronal y desahucio (disminuciones)	18	(7,210)	41,461
Participación de los trabajadores en las utilidades	16	16,818	2,368
Gastos financieros por obligaciones bancarias		<u>1,332,977</u>	<u>1,528,067</u>
		13,202,057	13,231,260
Pago del impuesto a la renta		(79,929)	(159,222)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		2,562,440	1,703,954
Otras cuentas por cobrar		1,472,304	2,132,498
Impuestos por recuperar		(910,869)	(2,206,070)
Anticipos a proveedores		(930,357)	132,633
Inventarios		(127,596)	(124,082)
Gastos pagados por anticipado		394,622	415,352
Otros activos		241,267	(12,952)
Cuentas por pagar a proveedores		624,321	(324,255)
Otros impuestos y retenciones por pagar		(34,365)	(60,393)
Beneficios a empleados		15,593	68,341
Otras cuentas por pagar y provisiones		<u>(139,357)</u>	<u>48,453</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>16,290,131</u>	<u>14,845,517</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
(Adiciones) de aeronaves, instalaciones y equipos	11	(5,740,549)	(5,459,355)
(Adiciones) / bajas de propiedades de inversión	12	(180,962)	(352,696)
(Adiciones) de intangibles	13	(1,301,526)	(57,907)
(Adiciones) Disminución de inversión mantenida al vencimiento	7	<u>(1,800,000)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(9,023,037)</u>	<u>(5,869,958)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		(2,727,889)	(5,063,999)
Nuevos préstamos con instituciones financieras		11,046,823	5,428,938
Pago de capital e intereses por obligaciones bancarias		(9,754,703)	(4,391,014)
Aumento de cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,876,574	1,042,825
Disminución en deudas a compañías relacionadas		<u>(5,552,904)</u>	<u>(8,020,657)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(5,112,099)</u>	<u>(11,003,907)</u>
Aumento / (Disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		2,154,995	(2,028,348)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>456,107</u>	<u>2,484,455</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>2,611,102</u></u>	<u><u>456,107</u></u>

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

Johny Czarninski
Presidente

Verónica Silva

CPA. Verónica Silva
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Constitución y objeto social

Inmobiliaria Lavie S.A. (Matriz - controladora)

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

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Mi Comisariato	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería	Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG
Río Store y Mi Comisariato	Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mini Comisariato	Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Calles Brasil y Quito
Mi Comisariato y Río Store	Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Lotización Mapasingue Km. 4 1/2 Vía Daule
Hipermarket	Av. De Las Américas
Riocentro Norte	Guayaquil

Inmobiliaria Lavie S.A. y sus subsidiarias denominadas "Grupo", forman parte a su vez de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles administrados a partir del 2012 por su compañía relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. Por su parte Ubesair presta servicios de transporte a las compañías del Grupo El Rosado, en consecuencia, las actividades actuales de la Inmobiliaria y sus

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

subsidiarias y sus resultados están conformados fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con sus relacionadas. Véase Notas 19 y 24.

Inmobiliaria Lavie S.A. mantiene el 99.6% de participación en el capital de Ubesair S.A. y el 66% de participación en el capital de Supercines S.A., razón por la cual consolida sus estados financieros con estas dos subsidiarias.

Proceso de intervención de Inmobiliaria Lavie S.A.:

De acuerdo con la resolución No. SC.INPA.UA.G.10.000, la Compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías desde junio del 2010. Dicha intervención no ha afectado hasta la fecha el normal desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía.

Ubesair S.A. (subsidiaria)

Es una sociedad de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida en Ecuador el 17 de septiembre de 1999.

En la actualidad las operaciones de Ubesair S.A. corresponden fundamentalmente a la facturación de servicios profesionales por transporte de personal con base en contratos suscritos para la disponibilización de sus aeronaves para uso del personal de las empresas del Grupo.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía posee dos aeronaves: ii) CESSNA 441 Conquest II y ii) CESSNA 172 Skyhawk y mantiene en arrendamiento con un tercero la aeronave Cessna 650.

Supercines S.A. (subsidiaria)

Es una sociedad de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, constituida el 22 de julio de 1999.

Supercines S.A. inicia sus operaciones en noviembre del 2011 que corresponden fundamentalmente a la administración y construcción de cines, teatros, espectáculos y distribución de películas y videos, para lo cual podrá efectuar todo tipo de publicidad relacionada; en adición a la comercialización de alimentos y bebidas en los bares donde se reproducen las cinematografías. Actualmente, la Compañía cuenta con 5 salas de cine, en las ciudades de Daule, Riobamba, Playas, Babahoyo y Quito (avenida 6 de Diciembre), ésta última aún no ha sido reinaugurada a la fecha de emisión de los estados financieros.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias reportan un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$5,490,547 y US\$5,180,079, respectivamente, originados principalmente por las deudas contraídas con compañías relacionadas e instituciones financieras para financiar las propiedades y equipos adquiridos en la inauguración de salas de cine. La administración considera que

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

esta situación es temporal, ya que se espera recibir durante el 2014, quince salas de cine, que actualmente se encuentran en poder de su relacionada Corporación El Rosado S.A. A la fecha de emisión de estos estados financieros, Corporación El Rosado S.A. ha trasladado a la Compañía 4 salas de cine adicionales a las que poseía al 31 de diciembre del 2013. Para solventar estas transacciones, se cuenta con el apoyo de la relacionada Corporación El Rosado S.A. para proveer los fondos necesarios para mantener sus actividades normales. Además, la Administración se encuentra analizando alternativas para refinanciar sus deudas corrientes a largo plazo o para la capitalización de la Compañía.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización del Presidente al 28 de abril del 2014.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Lavie S.A. y subsidiarias se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y subsidiarias. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Grupo a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda, Divulgación de información sobre importe recuperado de activos deteriorados.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Enmienda, Excepción a la consolidación para fondos de inversión y revelaciones correspondientes.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'.	1 de enero del 2015

Inmobiliaria Lavie S.A. y subsidiarias estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Consolidación -

Subsidiarias

Subsidiarias son todas las entidades a las que Inmobiliaria Lavie S.A. controla, lo que se manifiesta como el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. El control es generalmente evidenciado con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto. El Grupo también evalúa la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos de voto sin embargo es capaz de dirigir las políticas financieras y operativas mediante un control de facto. Este control de facto puede surgir en circunstancias en las que el número de los derechos de voto del Grupo en comparación con el número y dispersión de las participaciones de otros accionistas otorga al Grupo el poder para dirigir las políticas financieras y operativas, que es el caso de las subsidiarias de Ubesair y Supercines.

Para la preparación de los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Lavie y sus subsidiarias se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", con base en los cuales las inversiones, transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre Inmobiliaria Lavie y sus subsidiarias se eliminaron.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a Lavie S.A., y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Grupo (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Grupo. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1. Clasificación:

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Grupo mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". De igual forma, el Grupo solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

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

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones bancarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas y proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

El Grupo reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Grupo valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas.

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado pues, no devengan intereses y se recuperan en menos de un año.

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

(ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden principalmente a:

i) Saldos pendientes de cobro a un tercero por la venta de un terreno. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

- ii) Servicios de publicidad y alquiler de salas en los cines. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan hasta en 180 días.

b) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por las de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Los intereses devengados calculados se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros, los intereses pendientes de cobro se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

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

- i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos financieros.
- ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales para la construcción y/o mantenimiento de los bienes inmuebles de su propiedad, en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.
- iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente: a) cuentas denominadas comerciales pues son obligaciones de pago por compras de bienes y servicios) y b) cuentas por financiamiento recibido corriente y no corriente. Se registran como sigue:
 - a) Comerciales: Corresponden principalmente a la deuda mantenida con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa por servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

difiere de su costo amortizado pues no devengan intereses y se liquidan hasta en 60 días.

- b) **Financiamiento con relacionadas (corriente):** Por préstamos recibidos de Corporación El Rosado S.A. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado pues no devengan intereses, y se esperan cancelar en el corto plazo.
- c) **Financiamiento con relacionadas (no corrientes):** Corresponden a valores entregados principalmente por Corporación El Rosado para financiar las compras de aeronaves al inicio de las operaciones, se registran a su costo amortizado utilizando la tasa del 3% anual pactada con su relacionada.

2.5.3 Deterioro de activos financieros:

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Grupo transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Grupo especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Gastos pagados por anticipado

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

2.7 Inventarios -

Los inventarios se registran al costo, que incluye el costo de adquisición de las mercaderías, los costos de importación y los impuestos no recuperables, o a su valor neto de realización, el que resulte menor. Los productos para la reventa son valorados utilizando el método promedio ponderado, valor este que es utilizado para la imputación de las salidas de dichos inventarios. El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones,

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

menos los gastos de venta variables. Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación

2.8 Aeronaves, instalaciones y equipos

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

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

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

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Aeronaves	5
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

El valor residual de las aeronaves, es el siguiente:

<u>Aeronaves</u>	<u>Valor residual US\$</u>
Avión de pasajeros CESSNA, modelo 441 Conquest II matrícula HC-BXH, con todos sus componentes.	140,000
Avión de pasajeros CESSNA, modelo 172R SKYHAWK matrícula HC-BXM, con todos sus componentes.	10,000

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que el Grupo ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.9 Propiedades de inversión

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

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

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración del Grupo estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la vida útil estimada de propiedades de inversión es de 8 a 30 años.

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

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

2.10 Intangibles

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya que por ser separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Licencias de software

Costos incurridos para la adquisición e implementación de las licencias de software, que se amortizan en un período de 3 años bajo el método de línea recta.

2.11 Deterioro de activos no financieros (aeronaves, instalaciones y equipos; y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (aeronaves, instalaciones y equipos y propiedades de inversión) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

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

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (aeronaves, instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones del Grupo.

2.12 Otros activos

Se registra el valor pagado por el arrendamiento de una avioneta a la compañía North Valley Air Ltd. domiciliada en el exterior. Se amortiza desde el año 2012 en el plazo de 5 años, según el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento bajo el método de línea recta.

2.13 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normativas vigentes establecen el pago del "anticipo mínimo del impuesto a la renta" el cual es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

2.14 Provisiones

Se registran cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Beneficios a empleados

Para el caso de Inmobiliaria Lavie S.A., no se mantienen empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

Para las Subsidiarias las políticas contables sobre beneficios a empleados son:

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los empleados en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de operación.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): las Subsidiarias tienen un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

El Grupo registra una provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año 2013 y 2012 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para el Grupo.

2.16 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas.

2.17 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

2.18 Resultados acumulados

Reserva de capital

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

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.19 Interés no controlado

Corresponde a la participación que mantiene Inmobiliaria Motke S.A. en Ubesair S.A. y en Supercines S.A..

2.20 Reconocimiento de ingresos

Arriendos de locales

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

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

Servicios de transporte aéreo

Los ingresos comprenden la prestación de servicios profesionales por horas de vuelo y/o de acuerdo con contratos firmados con las partes, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se prestan.

Ingresos ordinarios por venta de servicios - Segmento cines :

Los ingresos de este segmento, que en su mayoría son al contado, se reconocen al momento de la venta de boletos de entrada para las exhibiciones. Los costos son aquellos relacionados con la contratación de películas, los cuales son reconocidos en resultados al momento de su primera exhibición.

Ingresos ordinarios por venta de servicios - Segmento bar de cines:

Los ingresos de este segmento, que en su mayoría son al contado, se reconocen cuando el Grupo ha entregado los productos, el cliente ha aceptado los productos y se ha recibido el efectivo del cliente. Los

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

costos son aquellos relacionados con la generación de estos ingresos, representados básicamente por el costo de los artículos adquiridos y vendidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Aeronaves, instalaciones, equipos, intangibles y Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: El Grupo ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia del Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros llevando en consideración lo que prevén los contratos de arrendamiento y de mandato descritos en la Nota 24.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

a) **Riesgo de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en la evaluación de las características del sector comercial en el Ecuador, la ocupación de locales en centros comerciales y del segmento "retail", ya que gran parte de los locales de la Compañía son ocupados por tiendas y grandes almacenes que forman parte de los nombres comerciales de la compañía relacionada Corporación El Rosado S.A.

El Grupo El Rosado, a través de su compañía relacionada Administradora del Pacífico Adepassa S.A., quien realiza la administración de los centros comerciales, cuyas principales anclas son ocupadas por Corporación El Rosado S.A., y el resto de locales de Lavie, hace un monitoreo constante de la participación en el mercado y considera esta información en las acciones de marketing y demás decisiones estratégicas con el objetivo de mantener la fidelidad de los clientes, así como la posición de liderazgo de los centros comerciales.

Riesgo por tasa de interés:

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

Riesgo de precio:

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

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

b) **Riesgo de crédito:**

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2013	2012
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA	AAA
Banco Internacional C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 30 de septiembre del 2013.

c) Riesgo de liquidez:

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

En el caso de existir un déficit de caja, el Grupo cuenta con variadas alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por sus propiedades o por su relacionada Corporación El Rosado S.A. y préstamos directos otorgados por Corporación El Rosado S.A.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2013	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	11,311,151	5,997,547	8,446,515
Cuentas por pagar a proveedores	1,505,216	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,597,808	-	3,016,482
2012	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones bancarias	5,844,283	6,705,145	7,639,436
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	880,895	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7,128,221	601,000	3,516,482
Otras cuentas por pagar	85,449	-	-

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

El Grupo monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo préstamos corrientes y no corrientes, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	31,365,252	31,894,231
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo e inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(2,611,102)	(456,107)
Deuda neta	28,754,150	31,438,124
Total patrimonio	124,911,104	125,099,779
Capital total	153,665,254	156,537,903
Ratio de apalancamiento	19%	20%

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,611,102	-	456,107	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	1,837,463	-	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	2,319,573	-	4,882,013	-
Otras cuentas por cobrar	1,774,942	-	2,276,580	1,118,658
Total activos financieros	8,543,080	-	7,614,700	1,118,658
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones bancarias	9,883,578	12,745,673	5,636,241	14,336,220
Cuentas por pagar a proveedores	1,505,216	-	880,895	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	4,597,808	2,821,746	7,128,221	3,999,356
Total pasivos financieros	15,986,602	15,567,419	13,645,357	18,335,576

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas y cuentas por pagar, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a las inversiones mantenidas hasta el vencimiento y a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado. Con relación a las cuentas por pagar a relacionadas (no corrientes), estas devengan intereses a una tasa del 3% anual, que es la tasa pactada para pagar estas deudas.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2013	2012
Caja	21,706	18,099
Bancos e instituciones financieras locales (1)	2,589,396	438,008
	<u>2,611,102</u>	<u>456,107</u>

(1) Corresponde a depósitos en cuentas corrientes de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco del Pichincha C.A. (1)	<u>1,837,463</u>	<u>-</u>

(1) Inversión mantenida al vencimiento a una tasa de interés anual del 6.75% a 180 días, con fecha de vencimiento 7 de marzo del 2014. Adicionalmente incluye US\$37,463 de intereses devengados en el año 2013 registrados con crédito a resultados en la cuenta "Ingresos financieros", los cuales serán cobrados al vencimiento de esta inversión.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar por servicios de publicidad (1)	33,092	35,606
Universidad Espíritu Santo (2)	1,254,346	2,918,658
Otros (3)	487,504	440,974
	<u>1,774,942</u>	<u>3,395,238</u>
Menos - porción corriente	<u>(1,774,942)</u>	<u>(2,276,580)</u>
	<u>-</u>	<u>1,118,658</u>

(1) Incluye principalmente valores por cobrar por servicios de publicidad prestados en los cines.

(2) Corresponde al saldo por cobrar de la venta de un terreno ubicado en el Km. 2.5 vía Samborondón en el sector Biblos realizada en el 2010 por un valor nominal de US\$9,000,000 garantizados a través de una hipoteca abierta emitida a favor de Inmobiliaria Lavie S.A. Al 31 de diciembre del 2013 el saldo incluye US\$554,346 de intereses devengados (US\$135,688 y US\$418,658 en el año 2013 y 2012 respectivamente), que serán cobrados, junto con la última cuota de capital, al vencimiento en septiembre 2014.

(3) Ver Nota 24.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos a proveedores (1)	918,215	855
Otros	<u>12,997</u>	<u>-</u>
	<u>931,212</u>	<u>855</u>

(1) Corresponde a anticipos entregados a proveedores, principalmente de activos que se liquidan en el corto plazo.

10. INVENTARIOS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Mercaderías (1)	41,592	20,488
Otros (2)	<u>222,407</u>	<u>115,915</u>
	<u>263,999</u>	<u>136,403</u>

(1) Incluye principalmente compras de productos para la venta de snacks.

(2) Incluye principalmente materiales adquiridos por el Grupo tales como: filtros para pantallas silver 3D, postes cromados, lentes polarizados, entre otros.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. AERONAVES, INSTALACIONES Y EQUIPOS

	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos computa
Al 1 de enero del 2012			
Costo	6,699,912	140,643	8
Depreciación acumulada	<u>(1,808,587)</u>	<u>(8,838)</u>	<u>(6)</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2012	4,891,325	131,805	2
Movimientos 2012			
Adiciones (1)	4,419,052	32,963	96
Depreciación	<u>(797,225)</u>	<u>(14,643)</u>	<u>(8)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>8,513,152</u>	<u>150,125</u>	<u>96</u>
Al 31 de diciembre del 2012			
Costo	11,118,964	173,606	1,05
Depreciación acumulada	<u>(2,605,812)</u>	<u>(23,481)</u>	<u>(9)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	8,513,152	150,125	96
Movimientos 2013			
Adiciones (1)	4,714,843	6,580	93
Transferencias	195,976	-	-
Depreciación	<u>(1,300,019)</u>	<u>(17,752)</u>	<u>(44)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,123,952</u>	<u>138,953</u>	<u>1,446</u>
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	16,029,783	180,186	1,981
Depreciación acumulada	<u>(3,905,831)</u>	<u>(41,233)</u>	<u>(54)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>12,123,952</u>	<u>138,953</u>	<u>1,446</u>

- 1) Incluye principalmente adquisiciones de proyectores por US\$2,861,36 el 2012 incluye adquisiciones de pantallas por US\$227,649

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

a) Composición:

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2012				
Costo	132,640,661	47,179,879	1,870,495	181,691,035
Depreciación acumulada	(33,506,073)	-	-	(33,506,073)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	<u>99,134,588</u>	<u>47,179,879</u>	<u>1,870,495</u>	<u>148,184,962</u>
Movimientos 2012				
Adiciones	-	-	352,696	352,696
Transferencias (1)	1,705,158	-	(1,705,158)	-
Reclasificación	-	-	(379,983)	(379,983)
Depreciación	(7,144,436)	-	-	(7,144,436)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>93,695,310</u>	<u>47,179,879</u>	<u>138,050</u>	<u>141,013,239</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	134,345,819	47,179,879	138,050	181,663,748
Depreciación acumulada	(40,650,509)	-	-	(40,650,509)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>93,695,310</u>	<u>47,179,879</u>	<u>138,050</u>	<u>141,013,239</u>
Movimientos 2013				
Adiciones	-	-	180,962	180,962
Transferencias (2)	176,541	-	(176,541)	-
Depreciación	(6,638,343)	-	-	(6,638,343)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>87,233,508</u>	<u>47,179,879</u>	<u>142,471</u>	<u>134,555,858</u>
Al 31 de diciembre del 2013				
Costo	134,522,360	47,179,879	142,471	181,844,710
Depreciación acumulada	(47,288,852)	-	-	(47,288,852)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	<u>87,233,508</u>	<u>47,179,879</u>	<u>142,471</u>	<u>134,555,858</u>

- (1) Corresponde a la remodelación de salas de cine en la ciudad de Manta por aproximadamente US\$1,510,000, culminados en julio del 2012; y obras de ampliación al Centro Comercial Paseo Shopping de Portoviejo por aproximadamente US\$192,000.
- (2) Corresponde a remodelaciones realizadas en el local comercial Mini Comisariato ubicado en la ciudad de Guayaquil en Av. Gómez Rendón y Abel Castillo.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo 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 2013 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$204,000,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

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

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

13. INTANGIBLES

Movimientos 2012		
Adiciones (1)		57,907
Amortización		<u>(10,423)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012		<u>47,484</u>
Al 31 de diciembre del 2012		
Costo		57,907
Amortización acumulada		<u>(10,423)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		47,484
Movimientos 2013		
Adiciones (1)		1,301,526
Amortización		<u>(137,765)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013		<u>1,211,245</u>
Al 31 de diciembre del 2013		
Costo		1,359,433
Amortización acumulada		<u>(148,188)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013		<u>1,211,245</u>

(1) Incluye principalmente la adquisición de licencias del software utilizado en la facturación de taquillas.

14. OBLIGACIONES BANCARIAS

	2013	2012	Interés	
			anual (reajutable trimestralmente)	
			%	
			2013	2012
Banco del Pacífico S.A. (1)	13,514,344	16,122,059	8.66	8.84
Banco de Guayaquil S.A. (2)	951,285	776,200	7.76 - 8.25	7.76
Banco Bolivariano C.A. (3)	7,052,166	3,074,202	8 - 9.60	8
Banco Internacional C.A. (4)	<u>1,111,456</u>	<u>-</u>	8 - 8.20	-
	22,629,251	19,972,461		
Menos - Porción corriente	<u>(9,883,578)</u>	<u>(5,636,241)</u>		
	<u>12,745,673</u>	<u>14,336,220</u>		

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde al saldo de dos préstamos efectuados por US\$1,000,000 cada uno, contratados en junio del 2012 y abril del 2013, para capital de trabajo, con plazos originales de hasta 742 días con vencimiento final en el año 2015.
- (3) Corresponde a saldos de préstamos por aproximadamente US\$4,400,000 (2012: US\$1,000,000), para capital de trabajo, con plazos originales de entre 246 y 744 días con vencimiento final en el año 2015. Adicionalmente, incluye financiación de cartas de crédito de importación principalmente para propiedades y equipos por aproximadamente US\$2,638,915.
- (4) Corresponde al saldo de dos préstamos efectuados por US\$1,000,000 cada uno, contratados en abril y octubre del 2013, para capital de trabajo, con plazo original de 540 y 360 días, respectivamente, y cuyo vencimiento final es en el año 2014.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013	-	333,333
2014	-	3,352,140
2015	5,106,237	3,011,311
2016	3,281,919	3,281,919
2017	3,338,804	3,338,804
2018	1,018,713	1,018,713
	<u>12,745,673</u>	<u>14,336,220</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias el siguiente bien inmueble: Centro Comercial Riocentro Norte, el cual se encuentra registrado como parte de sus "Propiedades de inversión".

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

15. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Norlop Thompson	95,898	38,169
La Union Compañía de Seguros S.A.	44,111	52,382
Compañía de Seguros Ecuatoriano Suiza S.A.	53,728	-
QBE Seguros Colonial S.A	36,693	44,076
Mapfre Atlas Cía. de Seguros S.A.	-	67,555
Cetivehiculos	-	26,382
Oyola Jara Julio Antonio	8,224	-
Cemdepot Cía. Ltda.	-	18,803
Kaleidos S.A.	49,549	-
Posso Vasquez Simon Anibal	-	14,573
Montajes Mecanicos Gutierrez	1,321	-
TKE Elevadores Cía. Ltda.	24,557	24,557
Macias Palma Robert	-	8,950
Cevallos Plaza Otto	-	6,335
Orozco Amaguaya	-	5,906
Senda Dirección Tecnológica	330,417 (1)	-
Cinema Equipment & Supplies, Inc.	254,860 (2)	-
Virtual Technologies	83,976 (3)	-
Firmesa Industrial Cía. Ltda.	217,377	61,228
Laserson S.A.	-	42,604
Diseños Construcciones Arkano S.A.	-	38,914
Sandoval Loor Luis Ramon	-	27,830
IBM del Ecuador C.A.	-	37,202
Neon y Plastico Neypla S.A.	-	20,291
Otros	304,505	345,138
	<u>1,505,216</u>	<u>880,895</u>

(1) Corresponde a saldos por pagar en la adquisición de licencias de software.

(2) Corresponde principalmente a la importación de proyectores.

(3) Corresponde principalmente a la adquisición de equipos de cómputo.

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales a empleados	101,742	78,086
Participación de los trabajadores en la utilidades	16,818	2,368
	<u>118,560</u>	<u>80,454</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimiento:

	Saldo al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final
2013				
Beneficios sociales a empleados				
Beneficios sociales (1)	78,086	1,329,122	(1,305,466)	101,742
Participación de los trabajadores	2,368	16,818	(2,368)	16,818
	<u>80,454</u>	<u>1,345,940</u>	<u>(1,307,834)</u>	<u>118,560</u>
2012				
Beneficios sociales a empleados				
Beneficios sociales (1)	9,702	611,198	(542,814)	78,086
Participación de los trabajadores	33	2,368	(33)	2,368
	<u>9,735</u>	<u>613,566</u>	<u>(542,847)</u>	<u>80,454</u>

(1) Corresponden a décimos terceros, cuarto, vacaciones y aportes patronales.

17. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Situación fiscal -

A continuación se resumen el estado de la situación fiscal de las principales compañías del grupo:

Inmobiliaria Lavie S.A.

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2010 al 2013 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Ubesair S.A.

La Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 al 2013, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Supercines S.A.

La Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2010 a 2013, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Impuesto a la renta corriente y diferido -

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta corriente	(1,155,456)	(1,272,524)
Impuesto a la renta diferido:		
Por diferencias temporales	<u>295,374</u>	<u>434,080</u>
Gasto de impuesto a la renta	<u>(860,082)</u>	<u>(838,444)</u>

La composición del impuesto a la renta corriente es la siguiente:

<u>Subsidiaria</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmobiliaria Lavie S.A.	1,052,899	1,242,066
Ubesair S.A.	54,717	20,865
Supercines S.A.	<u>47,840</u>	<u>9,593</u>
	1,155,456	1,272,524
Retenciones en la fuente y anticipos pagados	<u>(1,030,735)</u>	<u>(1,272,524)</u>
Impuesto a la renta por pagar / (recuperar)	<u>124,721</u>	<u>-</u>

c) Impuesto a la renta diferido -

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

	<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	
	<u>Provisión por jubilación patronal</u>	<u>Propiedades de Inversión</u>	<u>Neto</u>
Al 1 de enero de 2012	285	(7,508,277)	(7,507,992)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>3,626</u>	<u>430,454</u>	<u>434,080</u>
Al 31 de diciembre del 2012	3,911	(7,077,823)	(7,073,912)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>3,072</u>	<u>292,302</u>	<u>295,374</u>
Al 31 de diciembre del 2013	<u>6,983</u>	<u>(6,785,521)</u>	<u>(6,778,538)</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuestos por recuperar y pagar -

	2013	2012
Impuestos por recuperar		
IVA por recuperar	546,529	426,784
Impuesto a la renta por recuperar	258,606	282,610
Otros	10	-
	<u>805,145</u>	<u>709,394</u>
Impuestos por pagar		
Impuesto al valor agregado (IVA)	133,992	3,106
Retenciones de Impuesto al valor agregado	2,437	175,883
Retenciones de Impuesto a la renta en la fuente	28,439	33,229
Impuesto a los vehículos especiales	-	30,000
	<u>164,868</u>	<u>242,218</u>

e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de las empresas un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

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

En relación a Supercines S.A. consideran que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2013, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2013. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

18. OBLIGACIONES SOCIALES DE LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Jubilación patronal	29,853	34,837
Indemnización por desahucio	<u>5,755</u>	<u>7,981</u>
	<u><u>35,608</u></u>	<u><u>42,818</u></u>

Jubilación patronal y desahucio

A continuación se detalla el movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio en el pasivo:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Al 1 de enero	34,836	1,296	7,981	61	42,817	1,357
Costo por servicios corrientes	13,627	22,166	2,637	4,752	16,264	26,918
Costos por intereses	2,439	5,878	559	2,499	2,998	8,377
Pérdidas y ganancias actuariales (1)	4,801	5,497	(5,422)	669	(621)	6,166
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(25,850)</u>	-	-	-	<u>(25,850)</u>	-
Al 31 de diciembre	<u><u>29,853</u></u>	<u><u>34,837</u></u>	<u><u>5,755</u></u>	<u><u>7,981</u></u>	<u><u>35,608</u></u>	<u><u>42,818</u></u>

(1) A partir del 2013, según modificación en la NIC 19, las ganancias o pérdidas se deben registrar en el rubro de otros resultados integrales; sin embargo la Compañía registró estos valores en los gastos del año, pues su efecto no es significativo considerado los estados financieros en su conjunto.

A continuación se detalla composición de las provisiones de jubilación patronal y desahucio registradas en el gasto:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo por servicios corrientes	13,627	2,762	2,637	4,752	16,264	7,514
Costo por intereses	2,439	578	559	2,299	2,998	2,877
Pérdidas y ganancias actuariales	4,801	(617)	(5,423)	670	(622)	53
Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	<u>(25,850)</u>	-	-	-	<u>(25,850)</u>	-
	<u><u>(4,983)</u></u>	<u><u>2,723</u></u>	<u><u>(2,227)</u></u>	<u><u>7,721</u></u>	<u><u>(7,210)</u></u>	<u><u>10,444</u></u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	2013	2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%	2.50%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	8.90%	8.90%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos mantenidos durante los años 2013 y 2012 con compañías y partes relacionadas:

	2013	2012
Ingresos		
Corporación El Rosado S.A. (1)	14,057,322	21,303,963
Inmobiliaria Motke S.A.	1,035,052	-
Administradora del Pacífico S.A.(1)	10,278,887	-
Superpuntos S.A.	650,000	-
Radio Concierto Guayaquil S.A.	-	62,500
Alimentos del Ecuador Cia. Ltda. Alidor	-	36,000
Gastos		
Corporación El Rosado S.A. (2)	760,703	503,301
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (3)	2,223,784	761,067
Inmobiliaria Motke S.A.	55,563	225,821
Gastos financieros		
Corporación El Rosado S.A.	108,970	119,267

(1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A. hasta el 2012 y en la actualidad Administradora del Pacífico S.A. Adepasa. Ver Nota 24.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Incluye principalmente el costo de las películas que Corporación El Rosado S.A. alquila a la Compañía para proyección en sus salas de cine.
- (3) Corresponde a gastos por arrendamiento de locales que Supercines incurre para sus salas de cines.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Inmobiliaria Motke S.A. (4)	-	4,170,240	
Corporación El Rosado S.A.	974,227	410,394	
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (5)	1,126,221	-	
Otros	1,227	-	
<u>Accionistas</u>			
Upper Hudson Investment	-	27,827	(6)
North Park Avenue	-	27,827	(6)
Upper New York Investment	-	27,827	(6)
	<u>2,101,675</u>	<u>4,664,115</u>	
<u>Cuentas por pagar</u>			
Corporación El Rosado S.A. (7)	4,473,170	6,367,154	
Administradora del Pacífico S.A. Adepasa	114,867	761,067	(8)
Inmobiliaria Motke S.A.	9,771	-	
	<u>4,597,808</u>	<u>7,128,221</u>	
<u>Pasivo a largo plazo</u>			
Corporación El Rosado S.A. (9)	<u>2,603,848</u>	<u>3,781,458</u>	

- (4) En el 2012 incluye US\$2,075,560 de saldos pendientes de cobro por la venta, efectuada en el 2011, de un inmueble propiedad de Lavie S.A. los cuales fueron cobrados en el 2013.
- (5) En el 2013 corresponde a saldos pendientes de cobro por arriendos de locales comerciales y administrados.
- (6) A través de oficio SC.ICI-DAI.G.12.173.000819 del 24 de abril del 2012, la Superintendencia de Compañías instruyó a Inmobiliaria Lavie S.A. a cobrar a sus accionistas las retenciones asumidas por la Compañía por el pago de dividendos realizados sobre las utilidades del año 2010.
- (7) Corresponde principalmente a deuda por préstamos recibidos para financiar capital de trabajo. Estos préstamos no devengan intereses y se estima que serán pagados en el año 2014, mediante

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

préstamos a ser obtenidos de instituciones financieras locales y con fondos propios del giro del negocio. Incluye además saldo pendiente de pago por compras de mercaderías, materiales e insumos a Corporación El Rosado por US\$53,346 (2012: US\$903,609). Adicionalmente en el 2012 incluye deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de los siguientes centros comerciales: Riocentro Los Ceibos, El Paseo Shopping de la ciudad de Portoviejo, Hipermercado de Santo Domingo, la ampliación del parqueadero del centro comercial Riocentro Los Ceibos y la remodelación del local ubicado en la Avenida de Las Américas; no devengaban intereses y fueron cancelados en el 2013.

- (8) Compañía que se constituyó en agosto del 2012, correspondía a servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Este valor se canceló en enero y febrero del 2013.
- (9) Corresponde principalmente a préstamos recibidos para financiar el arriendo de la aeronave, reparaciones y mantenimiento. La Administración estima que dichos préstamos serán liquidados hasta el 2024 mediante pagos directos efectuados a la misma; éste préstamo genera interés del 3% anual.

20. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado del Grupo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 576,690 acciones ordinarias y 291,933 acciones preferentes de valor nominal US\$1 cada una.

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

	%	US\$
Ruth Baier de Czarninski	0.325	2,819
Johny Czarninski Baier	0.185	1,608
Danny Czarninski Baier	0.659	5,725
Vivian Czarninski Baier	0.185	1,608
Alfredo Czarninski Seideman	0.332	2,883
Fusgal Trading S.A. (1)	31.833	276,507
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.160	192,491
	<u>100.000</u>	<u>868,623</u>

- (1) Al cierre del 2012 esta participación era de Vistamar Investment LLC. En el 2013 se transfirieron a Fusgal Trading S.A.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

21. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

2013	Costo de ventas	Gastos administrativos y de operación	Total
Participación películas	1,503,930	-	1,503,930
Compra de mercaderías para salas de cines	202,749	-	202,749
Sueldos y beneficios sociales	-	1,628,941	1,628,941
Participación a los empleados de las utilidades	-	16,818	16,818
Arrendos en centros comerciales	-	425,315	425,315
Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones	-	2,909,683	2,909,683
Reparaciones y adecuaciones	-	19,982	19,982
Publicidad y propaganda	-	337,135	337,135
Servicios básicos	-	2,177,467	2,177,467
Seguros	-	418,652	418,652
Depreciación y amortización	-	8,633,327	8,633,327
Gastos de viajes	-	55,257	55,257
Comisiones	-	6,373	6,373
Honorarios	-	416,257	416,257
Exhibiciones y promociones	-	9,833	9,833
Suministros	-	36,109	36,109
Arrendos de equipos	-	124,332	124,332
Impuestos y contribuciones	-	1,319,781	1,319,781
Otros gastos de administración	-	49,949	49,949
Promociones y exhibiciones	-	1,320,960	1,320,960
Guardiania	-	1,798,819	1,798,819
Gastos legales	-	304	304
Arriendo	-	420,000	420,000
Gastos de combustible	-	57,391	57,391
Mantenimiento de aeronaves	-	569,394	569,394
Gastos de estacionamiento	-	33,233	33,233
Otros gastos	-	120,633	120,633
	<u>1,706,670</u>	<u>22,905,946</u>	<u>24,612,626</u>
2012	Costo de ventas	Gastos administrativos y de operación	Total
Compra de mercaderías	183,030	-	183,030
Participación películas	1,410,483	-	1,410,483
Sueldos y beneficios sociales	-	846,704	846,704
Participación a los empleados de las utilidades	-	2,368	2,368
Arrendos en centros comerciales	-	225,821	225,821
Mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones	-	2,230,373	2,230,373
Reparaciones y adecuaciones	-	11,957	11,957
Publicidad y propaganda	-	293,554	293,554
Servicios básicos	-	2,162,253	2,162,253
Seguros	-	400,818	400,818
Depreciación y amortización	-	8,125,251	8,125,251
Gastos de viajes	-	104,682	104,682
Comisiones	-	4,723	4,723
Honorarios	-	188,117	188,117
Exhibiciones y promociones	-	10,256	10,256
Suministros	-	20,481	20,481
Arrendos de equipos	-	45,010	45,010
Impuestos y contribuciones	-	1,129,529	1,129,529
Otros gastos de administración	-	41,059	41,059
Promociones y exhibiciones	-	993,304	993,304
Guardiania	-	798,314	798,314
Gastos legales	-	1,486	1,486
Arriendo	-	420,000	420,000
Gastos de combustible	-	76,118	76,118
Mantenimiento de aeronaves	-	375,045	375,045
Gastos de estacionamiento	-	50,681	50,681
Otros gastos	-	141,710	141,710
	<u>1,593,513</u>	<u>18,669,615</u>	<u>20,293,127</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)****22. OTROS INGRESOS, NETOS**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Alquiler de pantallas (1)	202,414	203,342
Uso de nombre comercial (2)	1,080,000	-
Publicidad (3)	958,553	23,986
Venta de materiales	498,382	-
Recuperación de gastos	865,052	7,825
Otros ingresos	29,039	232,514
Otros egresos	(58,537)	-
	<u>3,574,903</u>	<u>467,667</u>

- (1) Corresponde al alquiler de salas de cine de Riobamba, Daule, Babahoyo y Playas (2012: Riobamba, Daule y Babahoyo) a su relacionada Corporación El Rosado para la realización de eventos.
- (2) Corresponde al uso de nombre comercial "Supercines" cobrado a una compañía relacionada.
- (3) Incluye principalmente cobro de publicidad a compañías relacionadas por aproximadamente: i) US\$170,000 a Motke, ii) US\$72,400 a Corporación El Rosado y, iii) US\$650,000 a Superpuntos S.A..

23. INGRESOS (GASTOS) FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados	173,151	418,658
	<u>173,151</u>	<u>418,658</u>
<u>Gastos financieros</u>		
Intereses por obligaciones bancarias	(1,573,110)	(1,756,481)
Otros menores	(292,565)	(152,596)
	<u>(1,865,675)</u>	<u>(1,909,077)</u>

24. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR EL GRUPO**Contrato de arrendamiento -**

Inmobiliaria Lavie S.A. en enero y noviembre del 2005 y julio y noviembre del 2007, firmó contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado S.A. Dichos contratos tenían como objeto el arrendamiento de locales comerciales propiedad de la Compañía, en los cuales funcionan los

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

almacenes pertenecientes a las cadenas Mi Comisariato, Hipermarket, Mi Comisariato Junior, Ferrisariato, Rio Store, Metrópolis y Mi Juguetería. Por su parte, Corporación El Rosado S.A. conviene cancelar un canon mensual, el mismo que se incrementaba cada año en función de la tasa anual de inflación determinado por el Gobierno Nacional o el organismo público con competencia para ello. Así mismo, Corporación El Rosado S.A. asumía los gastos por concepto de servicios básicos, limpieza y mantenimiento de los diferentes locales.

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

Estos contratos estuvieron vigentes hasta el 2012. A partir de esta fecha se suscribieron contratos con Administradora del Pacífico S.A. Adepassa en condiciones similares a las antes descritas.

Civil de mandato para la administración de bienes inmobiliarios -

a) Corporación El Rosado S.A.

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

Con fecha 30 de septiembre del 2012 se firmó el Acta de terminación de contrato de mandato, a través de la cual la Compañía da por terminada la relación contractual civil de mandato con Corporación El Rosado por la administración de bienes inmuebles, la misma que es aceptada por la Propietaria.

Adicionalmente, en dicha acta establecieron las siguientes cláusulas:

1. Los contratos con plazo menor 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.
2. Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.
3. Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

4. Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. quedó autorizada a suscribir contratos de concesión que hayan sido negociados y solicitados con anterioridad a la fecha de esta acta. Dichos contratos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
5. Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propietaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.
6. Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del período de transición.

b) Administradora del Pacífico S.A. Adepasa

Con fecha 1 de octubre del 2012 Lavie S.A. firmó contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por la administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales "Riocentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta", "Rio" y "Riocentro Los Ceibos".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 20% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

Estos contratos tienen una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración de los mismos. Las partes podrán acordar la renovación por igual período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

Durante el 2013 Inmobiliaria Lavie S.A. registró como ingresos por arriendos recaudados por Adepasa US\$10,091,677 y gastos por administración por US\$1,798,819 (2012: US\$798,294).

Contratos de préstamo firmado con Corporación El Rosado S.A. -

Lavie S.A. ha firmado contratos de préstamo para la financiación de proyectos inmobiliarios con Corporación El Rosado.

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en cada uno de estos contratos, a cambio la inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis", "Carl's Jr." y "Metropolis".

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, en dichos contratos se establece que dichos préstamos serán recuperados en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, sin intereses y mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales y centros comerciales que no serán mayores a US\$10 por metro cuadrado de espacio físico arrendado.

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

Al 31 de diciembre del 2013 estos préstamos ya fueron cancelados y por lo tanto, los contratos ya no están vigentes.

Contrato de arrendamiento aeronave Cessna 650 con North Valley Air Ltd.-

En marzo del 2011 Ubesair suscribió un contrato de arrendamiento de una aeronave con North Valley Air Ltd., en virtud del cual Ubesair conviene cancelar un canon fijo de US\$35,000 mensuales; sin embargo, la Compañía empezó a hacer uso de la aeronave a inicios del 2012. El plazo de duración de este contrato es de cinco años a partir de la fecha de suscripción del mismo y luego de este plazo, se renovará en los mismos términos salvo que alguna de las partes manifieste su voluntad expresa de dar por terminado dicho contrato. En noviembre del 2011, Ubesair canceló de manera anticipada US\$2,100,000 a esta compañía por concepto de arriendos. Al 31 de diciembre del 2013 se registran US\$420,000 (2012: US\$420,000) correspondiente a la porción de corto plazo y US\$840,000 (2012: US\$1,260,000) correspondientes a la porción de largo plazo. Estos valores son registrados en el rubro Otros activos.

Adicionalmente por el arrendamiento de la aeronave a la compañía North Valley quedó por recuperar un valor de US\$244,000, registrados en Otras cuentas por cobrar, correspondientes a anticipos entregados para la compra del bien. Este saldo por cobrar pretende ser recuperado en el 2014 según comentarios de la Administración.

Ubesair ha cancelado un monto de US\$81,750 (2012: US\$147,992) a la compañía HoneyWell Engines & System, que es una empresa que se dedica al negocio de motores de turbinas, por seguros del motor de la aeronave Cessna 650 en funcionamiento y se registran en el rubro Otras cuentas por cobrar, dado que este valor será recuperado en el 2014 de North Valley Air Ltd., propietaria de la aeronave arrendada.

Contrato de arrendamientos de centros comerciales

Supercines S.A. en el 2012, ha suscrito contratos de arrendamiento con Inmobiliaria Motke S.A. en los siguientes centros comerciales:

<u>Inmobiliaria</u>	<u>Centro Comercial</u>	<u>Ubicación</u>
Inmobiliaria Motke S.A.	El Paseo Shopping El Paseo Shopping El Paseo Shopping	Daule Babahoyo Riobamba

INMOBILIARIA LAVIE S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Dichos contratos tienen como objeto el arrendamiento del local comercial propiedad de esta compañía inmobiliaria, en los cuales funcionan los cines pertenecientes a Supercines S.A. Por su parte, Supercines S.A. conviene cancelar un canon mensual, el mismo que se incrementará cada año en función de la tasa anual de inflación determinado por el Gobierno Nacional y previo acuerdo entre las partes. Así mismo, Supercines S.A. asume los gastos por concepto de servicios básicos, limpieza y mantenimiento de los diferentes locales. Durante el año 2013 se cancelaron US\$425,315 (2012: US\$225,821) por este concepto, los cuales se encuentran registrados como gastos de administración y de operación.

Con fecha 31 de diciembre del 2012, las partes resolvieron dar por terminado los contratos de arrendamiento y a partir de 1 de enero del 2013, la Compañía suscribió contratos de arriendo con Administradora del Pacífico S.A. (Adepasa). Los plazos de duración de estos contratos son de tres años contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos.

Uso de nombre comercial-

En enero del 2013, Supercines S.A. suscribió un convenio de uso de nombre comercial según el cual le confiere a Corporación El Rosado S.A. la facultad de utilizar y explotar la marca "Supercines". Este convenio tiene una duración de dos años. En contraprestación Corporación El Rosado cancela un canon mensual de US\$90,000. Durante el 2013 se registraron con crédito a resultados por este concepto, US\$1,080,000. Nota 19.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros consolidados que no se hayan revelado en los mismos.



Guayaquil, 21 de septiembre del 2015

Expediente # 40185

Señores
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.-

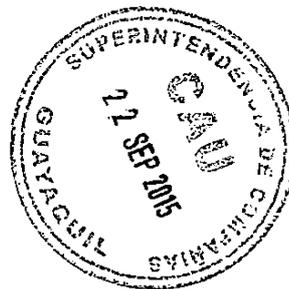
De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente encontrará un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros consolidados de **Inmobiliaria Lavie S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles.

Atentamente,


Sandra Vargas L.
Socia



Adjunto: Lo indicado

*PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cia. Ltda., Av. Rodrigo Chávez s/n, Urbanización Parque Empresarial Colón, Mz. 275, Solar 1, Piso 4 Edificio Metropark. Guayaquil – Ecuador.
T: (593-4) 3700200, F: (593-4) 2286 889, www.pwc.com/ec*

C. Rojas

Superintendencia de Compañías
Guayaquil

Visítenos en: www.superclas.gob.ec

Fecha:

22/SEP/2015 13:58:59

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 37103 - 0

PRICEWATERHOUSECOOPERS DEL
ECUADOR CIA. LTDA. SANDRA VARGAS

Expediente: 40185

RUC: 0990598967081

Razón social:

INMOBILIARIA LAVIE SA

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA DE
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
2012 Y 2013

Revise el estado de su tramite por INTERNET 81
Digitando No de trámite, año y verificador =

[Handwritten signature]
S. D. P. Rojas