

LAND ACQUISITION LANDA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

Land Acquisition Landa Cia. Ltda. fue constituida mediante escritura pública celebrada en la notaría No. 3 del cantón Quito con fecha 24 de agosto de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 20 de Septiembre de 2005.

El objeto principal de la Compañía es la promoción, operación, funcionamiento, organización y administración de centros comerciales, edificios y cualquier tipo de bien inmueble, así como la compra venta de inmuebles sin limitación alguna.

(2) Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, así como el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los PCGA previos (anteriores), tal como se define en la NIIF No. 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", para la preparación de los estados financieros de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011. Los PCGA anteriores, difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados

en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero de 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Activos intangibles.-

Son presentados a su costo histórico, y se refieren a la diferencia entre el valor en libros y el valor comercial de las inversiones mantenidas en una Compañía inmobiliaria. Al considerarse de vida útil indefinida, los activos intangibles no se amortizan en el tiempo

Impuesto a la renta.-

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

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

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

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables para el año 2012 (24% para el año 2011) (13% -14% en el año 2011- si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Costos y gastos.-

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

Compensación de saldos y transacciones.-

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

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

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No.

06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la

LAND ACQUISITION LANDA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011. La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.-

Producto de la adopción de NIIF, el patrimonio de la Compañía no ha sufrido variación alguna:

(3) Activo intangibles

Se origina por desembolsos realizados por los socios de Land Acquisition Landa Cia. Ltda. directamente a Neslandina S.A. por la compra del

LAND ACQUISITION LANDA CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

64.44% de Acciones de Inmodiamante S.A. según su porcentaje de participación de acuerdo a compraventa de acciones del veinte de diciembre de dos mil cinco, mismos que han sido reconocidos y registrados por la compañía con fecha tres de enero de dos mil once.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el valor asciende a US\$ 2,209,100

(4) Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, corresponden a las inversiones en acciones mantenida en la Compañía Inmodiamante S.A.

(5) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, los pasivos a largo plazo están constituidos por:

	2012	2011	2010
Centros Comerciales del Ecuador C.A.	662,730	662,730	0
Vinallop Invetments S.L.	331,365	331,365	0
Kanawa Invetments Ltd.	331,365	331,365	0
Spinstar Holdings Limited	328,910	328,910	0
Frida Spwar y Compañía Soc.	166,910	166,910	0
Sociedad Etry SpwarK Knorpel	166,910	166,910	0
Camelback LLC	147,273	147,273	0
Ridaca C.A.	73,637	73,637	0
US\$ 2,209,100	2,209,100	2,209,100	0

(6) Patrimonio de los accionistas

Capital

Land Acquisition Landa Cia. Ltda. se constituyó en la ciudad de Quito el 24 de agosto de 2005, al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 el capital social de la Compañía está constituido por 900 participaciones, pagadas con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva valuación de acciones

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, se presenta un saldo de US\$ 186,449 y se refiere a la actualización al valor patrimonial proporcional efectuado en año anteriores.

(7)

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.

d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.

e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del

efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

f) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.

g) Exonera del pago del impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

h) Están exonerados del impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

i) Las sociedades que transfirieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfirieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el impuesto a la Renta en el mes siguiente.

(8)

Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(9)

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 4 de 2013, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.