



RECEIVED  
12/12/11  
11:21:21

Guayaquil, 12 de abril del 2011

Expediente #40185-82

Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Ciudad.-

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** al 31 de diciembre del 2010.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles

Atentamente,

Sandra Vargas L.  
Socia

Adjunto: Lo indicado



**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

**Inmobiliaria Lavie S.A.**

Guayaquil, 12 de abril del 2011

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Lavie S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, 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*

2. La Administración de Inmobiliaria Lavie S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno determinado como 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 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros 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, 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 de contabilidad 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. Consideramos

Página 1 de 24

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Carchi 702 y 9 de Octubre. Edificio Salco. Segundo Piso,  
Guayaquil - Ecuador.  
T: (593-4) 2288 199, F: (593-4) 2286 889, [www.pwc.com/ec](http://www.pwc.com/ec)



Inmobiliaria Lavie S.A.  
Guayaquil, 12 de abril del 2011

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

*Bases para calificar la opinión*

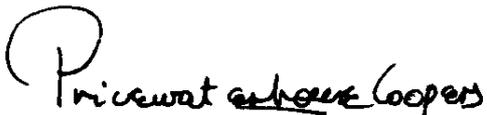
4. Durante el 2009 se registró la venta de un inmueble que generó una pérdida contable por aproximadamente US\$681,000, la cual fue registrada con cargo al Patrimonio bajo el rubro Reserva por revaluación de activos fijos, cuando debió afectar a los resultados del 2009. En consecuencia, la pérdida neta del año 2009 se encuentra subestimada en dicho monto. Este asunto no tiene efecto sobre el patrimonio al cierre del 2009.

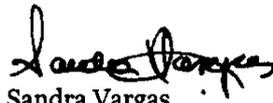
*Opinión calificada*

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 4 anterior sobre las cifras correspondientes al 2009, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2010 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Asunto que requiere énfasis*

6. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a que, como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2010 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas por aproximadamente US\$4,465,000 y US\$9,086,000 respectivamente; adicionalmente, durante el año se realizaron transacciones con dichas compañías que representan ingresos para la Compañía cuyos montos se exponen en la mencionada Nota 12. Por lo indicado, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de Inmobiliaria Lavie S.A..

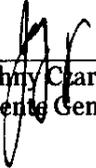
  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

  
Sandra Vargas  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO C</b>
Caja y bancos	3	<u>137,967</u>	<u>990,740</u>	Porción bancari
Documentos y cuentas por cobrar				Cuentas
Anticipos a proveedores	4	563,842	606,539	Provees
Impuestos	5	983,609	94,934	Compa
Compañías relacionadas	12	4,465,222	668,861	
Otros	7	<u>1,800,000</u>	<u>-</u>	Pasivos i
		<u>7,812,673</u>	<u>1,370,334</u>	Impuer
Gastos pagados por anticipados		<u>206,108</u>	<u>123,363</u>	Interes
Total del activo corriente		<u>8,156,748</u>	<u>2,484,437</u>	Total de
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO I</b>
Documentos por cobrar a largo plazo	7	5,200,000	-	Obligac
Inversiones permanentes	7	1,296,563	1,288,181	
Activo fijo	7	141,089,522	132,234,695	Total de
Otros activos		<u>16,830</u>	<u>16,830</u>	Total de
Total del activo no corriente		147,602,915	133,539,706	<b>PATRIM</b>
Total del activo		<u>155,759,663</u>	<u>136,024,143</u>	Total de

Las notas explicativas anexas son parte integral

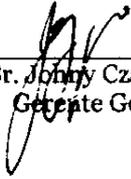
  
 Sr. Johnny Charninski  
 Gerente General

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Ingresos por arriendo de locales comerciales	12	9,682,781	9,506,382
Ingresos por arriendo de locales administrados	12	<u>5,402,482</u>	<u>5,015,189</u>
		15,085,263	14,521,571
Gastos de administración y operación	13	( 12,593,169)	( 14,416,740)
Gastos financieros		( 403,678)	( 316,985)
Otros ingresos, neto	11	<u>5,761,997</u>	<u>( 160,676)</u>
Utilidad / (Pérdida) antes del impuesto a la renta		7,850,413	( 372,830)
Impuesto a la renta	9	<u>( 1,433,849)</u>	<u>( 1,446,412)</u>
Utilidad / (Pérdida) neta del año		<u><u>6,416,564</u></u>	<u><u>( 1,819,242)</u></u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johnny Czarninski  
Gerente General

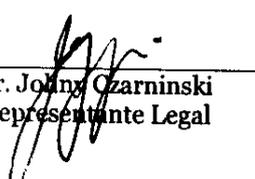
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Víctor Alvarado  
Contador

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	Capital social	Legal	Reservados
Saldos al 1 de enero del 2009		868,619	288,343	
Resolución de la Junta General de Accionistas del 15 de junio del 2009:				
Venta de Activo Fijo revalorizado	7			
Revalorización de Activo Fijo	7			
Absorción de pérdidas				
Aumento de capital social		4		(
Pérdida neta del año				
Saldos al 31 de diciembre del 2009		<u>868,623</u>	<u>288,343</u>	
Resolución de la Junta General de Accionistas del 11 de junio del 2010:				
Absorción de pérdidas de ejercicio 2009				
Venta de Activo Fijo revalorizado	7			
Movimientos menores				
Utilidad neta del año				
Saldos al 31 de diciembre del 2010		<u>868,623</u>	<u>288,343</u>	

Las notas explicativas anexas son parte integral de este informe.

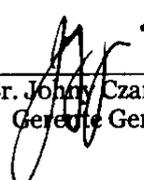
  
Sr. Johnny Ozarninski  
Representante Legal

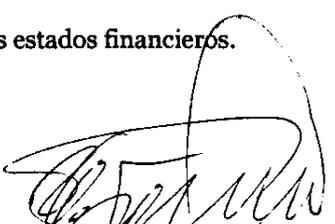
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2010	2009
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad / (Pérdida) neta del año		6,416,564	( 1,819,242)
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Utilidad en venta de activo fijo	7	( 5,998,882)	-
Depreciación	7 y 13	<u>8,166,903</u>	<u>10,349,741</u>
		<u>8,584,585</u>	<u>8,530,499</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		( 2,566,779)	( 247,284)
Gastos pagados por anticipados		( 82,745)	( 20,094)
Documentos y cuentas por pagar		873,112	73,734
Pasivos acumulados		91,827	388,481
Otros movimientos en el patrimonio		( 2,000)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>6,898,000</u>	<u>8,725,336</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	7	( 22,098,408)	( 3,418,884)
Venta de activo fijo	7	2,000,000	3,998,202
Aumento de inversiones permanentes	6	( 8,382)	( 5,489)
Efectivo neto (utilizado en ) provisto por las actividades de inversión		<u>( 20,106,790)</u>	<u>573,829</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento en obligaciones bancarias		11,821,602	4,057,505
Aumento (Disminución) en deudas a compañías relacionadas	12	<u>534,415</u>	( 12,471,913)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>12,356,017</u>	( 8,414,408)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		( 852,773)	884,757
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>990,740</u>	<u>105,983</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>137,967</u></u>	<u><u>990,740</u></u>

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

  
Sr. Johnny Czarninski  
Gerente General

  
Ing. Víctor Alvarado  
Contador

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

**1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Lavie S.A., 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>
La Península	Salinas
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Gómez Rendón y Av. Quito	Mi Comisariato
Cdla. Alborada Edificio Super IV	Ferrisariato Alborada
Avenida 25 de Julio	Río Store y Mi Comisariato
Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG	Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería
Av. La Prensa	Río Store y Mi Comisariato
Rodrigo de Chávez y Chasqui	Mi Juguetería y Mi Comisariato
Avenida Pedro Menéndez Gilbert	Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato
Gómez Rendón y Abel Castillo	Centro Comercial, "El Paseo Shopping" (Milagro)
Calles Brasil y Quito	Mi Comisariato
Ciudadela La Garzota	Mi Comisariato y Río Store
Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil	Mi Comisariato y Río Store
Eloy Alfaro y Brasil	Mi Comisariato
Ciudadela Kennedy Norte	Mi Juguetería
Avenida Víctor Emilio Estrada y Las Lomas	Mi Comisariato
Rosendo Avilés y Bogotá	Mi Comisariato
Vélez entre Boyacá y García Avilés	Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store
Lotización Mapasingue Km. 4 1/2 Vía Daule	Mi Comisariato y Ferrisariato
Av. De Las Américas (1)	Hipermarket
Riocentro Norte (2)	Guayaquil

(1) Inaugurado en el 2009.

(2) Inaugurado en diciembre del 2010.

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los accionistas de Lavie S.A. son los siguientes:

	2010		2009	
	%	US\$	%	US\$
Ruth Baier de Czarninski	0.33	2,819	0.33	2,819
Johnny Czarninski Baier	0.18	1,608	0.18	1,608
Danny Czarninski Baier	0.66	5,725	0.66	5,725
Vivian Czarninski Baier	0.19	1,608	0.19	1,608
Alfredo Czarninski Seideman	0.33	2,883	0.33	2,883
Vistamar Investments LLC. (1)	31.83	276,507	-	-
Panora Investments S.A. (1)	-	-	31.83	276,507
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.16	192,491
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.16	192,491
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.16	192,491
	<u>100.00</u>	<u>868,623</u>	<u>100.00</u>	<u>868,623</u>

- (1) Durante el 2010, Panora Investment S.A. realizó la cesión de sus acciones a Vistamar Investment LLC, de origen estadounidense.

Inmobiliaria Lavie S.A., forma parte 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 los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 12 y 14.

#### Apertura de nuevos locales. -

Durante el año 2010 se finalizó la construcción del centro comercial de Riocentro Norte ubicado en la ciudad de Guayaquil que fue inaugurado en diciembre del 2010. Durante el 2009 se remodeló el comisariato de Av. De las Américas en la ciudad de Guayaquil creando el formato de hipermercado y se realizó la ampliación del Paseo Shopping de Santo Domingo y Riocentro Los Ceibos en la ciudad de Guayaquil.

#### Entorno económico y situación financiera -

Durante el 2010 la economía mundial experimentó cierta recuperación de la crisis de los años 2008 y 2009; sin embargo, el proceso es lento y complejo llevando a los principales mercados financieros a un estado de recesión económica donde temas como desempleo y disminución en la demanda de los consumidores siguen

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

afectando a la economía mundial. En lo que respecta a la Compañía la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en sus operaciones.

Por otro lado, al cierre del 2010, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$6,072,000, debido a que, en este tipo de actividades, los recursos obtenidos se utilizan en activos de largo plazo (construcción y mejoras de centros comerciales), los cuales se dan en garantía de dichos recursos. Pese a lo indicado, al 31 de diciembre del 2010, Lavie S.A. ha cumplido con sus obligaciones con terceros, las mismas que en gran parte están también respaldadas por su relacionada Corporación El Rosado S.A..

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están, excepto por terrenos y edificios que se encuentran valuados como se describe en el literal e) siguiente, basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

Incluye el efectivo en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

**c) Inversiones permanentes -**

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias en las que se ejerce influencia significativa, se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Durante el año 2010, la Compañía no procedió a ajustar las inversiones en acciones que mantiene en la compañía Ubesair bajo el método de participación y que se muestran al costo de adquisición ni tampoco procedió a presentar estados financieros consolidados debido a que el efecto de este asunto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

**d) 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 se muestran al costo histórico.

**e) Activo Fijo -**

Con excepción de los terrenos y edificios, que fueron revaluados de acuerdo con lo indicado más adelante, el rubro se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto del activo fijo no excede su valor de utilización económica.

Los terrenos y edificios se presentan al valor que surge de estudios técnicos practicados por peritos independientes contratados para dicho efecto. El efecto del reavalúo es registrado como un mayor valor del Activo fijo con contrapartida en la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo, incluida en el patrimonio. Véase literal i) siguiente.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los costos financieros relacionados con las obligaciones bancarias obtenidas para financiar la adquisición de terrenos o la construcción de centros comerciales, son contabilizados como mayor valor del rubro Activo Fijo, hasta la puesta en marcha del correspondiente activo.

**f) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta 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 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas al año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que 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.

Durante el 2010 la Compañía registró como impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 25% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente.

**g) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

**h) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**i) Reserva por revaluación de activo fijo -**

Corresponde al incremento, que surge de los avalúos técnicos practicados por peritos independientes para los rubros edificios y terrenos. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía. (Véase Nota 7).

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos fijos al momento de su disposición son dados de baja del rubro Activo fijo y el monto correspondiente al avalúo de los activos dispuestos es transferido de la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo a la cuenta Resultados acumulados.

**j) Reserva legal -**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar 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.

**k) Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos comprenden el valor por arriendos de los locales comerciales y administrados, neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se prestan.

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.

**l) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -**

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2009 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de Inmobiliaria Lavie S.A., por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 superan los US\$4 millones, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Inmobiliaria Lavie S.A. deberán elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2010 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2010 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para Inmobiliaria Lavie S.A., al 31 de diciembre del 2010 deben ser contabilizados en el 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, Inmobiliaria Lavie S.A. presentó a la Superintendencia de Compañías en abril del 2010 el cronograma de implementación respectivo y a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía se encuentra en proceso de determinación de los ajustes preliminares de la conversión a NIIF<sup>7</sup> y estima registrar los ajustes respectivos una vez aprobados por la Junta de General de Accionistas.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja y Bancos (1)	<u>137,967</u>	<u>990,740</u>

(1) Corresponde a los depósitos en cuentas corrientes en Banco del Pacífico S.A. y Banco del Pichincha C.A.

**4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inmomariuxi C.A. (1)	472,341	200,000
Practicasa	60,000	-
Holcim (2)	-	300,000
Marcos Enrique Portocarrero Marquez	-	26,103
Coeltec S.A.	-	19,982
Milton Alfredo Mazzini Burgos	-	15,538
Otros	31,501	44,916
	<u>563,842</u>	<u>606,539</u>

(1) Incluye principalmente valores entregados para la construcción de Ríocentro Norte Orellana en la ciudad de Guayaquil cuya obra fue inaugurada en diciembre del 2010.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (2) Corresponde principalmente al anticipo entregado para suministros de hormigón para la construcción de Ríocentro Norte Orellana en la ciudad de Guayaquil, los mismos que fueron liquidados durante el primer semestre del 2010.

**5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Crédito tributario retenciones de IVA	684,819	-
Impuesto al Valor Agregado	<u>298,790</u>	<u>94,934</u>
	<u><u>983,609</u></u>	<u><u>94,934</u></u>

**6. INVERSIONES PERMANENTES**

Composición:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital 2010</u>	<u>Valor en libros 31/12/2010</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital 2009</u>	<u>Valor en libros 31/12/2009</u>
<u>Compañías asociadas</u>				
Ubesair S.A. (1)	99.5	1,287,653	99.5	1,287,653
Supercines	33	<u>8,910</u>	33	<u>528</u>
		<u><u>1,296,563</u></u>		<u><u>1,288,181</u></u>

- (1) En diciembre del 2008, producto de la fusión con Comercial Inmobiliaria S.A., la Compañía adquirió las acciones de Ubesair S.A., empresa dedicada al transporte aéreo de pasajeros. El valor de la compra equivale al valor de mercado de los aviones que esta compañía posee en sus activos menos sus pasivos correspondientes. Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía no ha preparado estados financieros consolidados como la requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en asociadas", debido a que los efectos que tendrían la inclusión de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de esta compañía en los estados financieros consolidados no serían significativos. A continuación se muestran los montos según estados financieros no auditados de Ubesair S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009:

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activo	1,235,591	1,073,585	Pasivos (a)	1,202,592	1,041,678
			Capital y reservas	31,907	31,147
			Resultados del año	1,092	760
Total	<u>1,235,591</u>	<u>1,073,585</u>	Total	<u>1,235,591</u>	<u>1,073,585</u>

(a) Cabe indicar que corresponde principalmente a saldos pendientes de pago a Corporación El Rosado S.A. por US\$949,000 y Lavie S.A. por aproximadamente US\$253,000.

Movimiento:

	<u>2009</u>	<u>2009</u>
Saldo al 1 de enero	1,288,181	1,282,692
Aumento de Capital en Supercines S.A.	8,382	-
Adquisición de acciones en Ubesair S.A.	-	5,489
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,296,563</u>	<u>1,288,181</u>

**7. ACTIVO FIJO**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			%
Edificios	238,793,351	221,734,531	5
Instalaciones	5,365,352	2,593,260	10
Equipos de Computación	2,365	2,365	33.33
Muebles y Enseres	71,574	2,510	10
Equipos de Seguridad	25,610	25,610	10
	<u>244,258,252</u>	<u>224,358,276</u>	
Menos - depreciación acumulada	( 153,095,355)	( 144,928,451)	
	91,162,897	79,429,825	
Construcciones en curso	2,746,747	581,843	-
Terrenos	47,179,878	52,223,027	-
	<u>141,089,522</u>	<u>132,234,695</u>	

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldos al 1 de enero	132,234,695	141,527,229
Adiciones netas	22,098,408 (1)	3,418,884
Reavalúo de Activos Fijos	-	2,317,383 (2)
Venta de activo fijo revaluado	( 5,076,678) (3)	( 4,679,060) (4)
Depreciación del año	<u>( 8,166,903)</u>	<u>( 10,349,741)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>141,089,522</u>	<u>132,234,695</u>

- (1) Incluye US\$16,123,000 y US\$2,310,000 aproximadamente en la edificación e instalación de inmuebles en Ríocentro Norte ubicado en la ciudad de Guayaquil y US\$532,000 por la remodelación del comisariato de Garzota ubicado en la ciudad de Guayaquil.
- (2) Corresponde a los reavalúos que se hicieron en el 2009 en base a estudios técnicos de peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías. Los efectos de estos reavalúos se registraron como contrapartida en el patrimonio (Reserva por revaluación de activo fijo).
- (3) En noviembre del 2010 la Compañía vendió un terreno ubicado en el Km. 2.5 en la vía a Samborondón en el sector Biblos, cuyo valor en libros a dicha fecha ascendía a US\$5,076,678. El valor de la venta fue de US\$9,000,000, la misma que fue cancelada de la siguiente manera: US\$2,000,000 como pago inicial, US\$1,800,000 que serán cancelados en el corto plazo durante el 2011 y el saldo de US\$5,200,000 será cancelado en un plazo de 3 años, devenga una tasa anual de interés del 7% y se presenta dentro del rubro Documentos por cobrar a largo plazo en el Balance general. La ganancia en venta originada en esta transacción por US\$3,923,322 fue registrada a los resultados del año en el rubro de Otros ingresos, neto en el estado de resultados. Para efectos impositivos el valor en libros sin considerar el reavalúo es de US\$616,549; de acuerdo con el criterio de la Administración junto con el de sus asesores tributarios, esta transacción constituye una enajenación ocasional de bienes inmuebles.
- Adicionalmente esta transacción originó que la reserva por revaluación correspondiente al inmueble vendido por US\$4,448,135 sea transferida de esta reserva a la cuenta Resultados acumulados.
- (4) En abril del 2009 la Compañía vendió el inmueble del Centro Comercial La Península (Salinas), cuyo saldo al 31 de diciembre del 2009 ascendía a US\$4,679,060 (neto de depreciación acumulada por US\$9,935,513), por un monto de US\$3,998,202. La pérdida contable en venta originada en esta transacción por US\$680,858 fue reconocida con cargo a la reserva por revaluación de activo fijo. Véase estado de cambios en el patrimonio. Para efectos impositivos el valor en libros sin considerar el reavalúo es de US\$673,304; de acuerdo con el criterio de la Administración junto con el de sus asesores tributarios, esta transacción constituye una enajenación ocasional de bienes inmuebles.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Adicionalmente esta transacción originó que la reserva por revaluación correspondiente al inmueble vendido por US\$4,144,150 sea transferida de esta reserva a la cuenta Resultados acumulados.

Vencimientos anuales de los Documentos por cobrar a largo plazo al 31 de diciembre del 2010:

<u>Años</u>	<u>2010</u>
2012	2,700,000
2013	1,800,000
2014	<u>700,000</u>
	<u><u>5,200,000</u></u>

**8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inmomariuxi S.A. (1)	947,905	149,902
La Union Compañía de Seguros S.A.	76,991	76,991
Dimaaluminio Cía. Ltda.	50,687	-
Electro Ecuatoriana S.A.	12,460	-
Otros	<u>42,632</u>	<u>30,670</u>
	<u><u>1,130,675</u></u>	<u><u>257,563</u></u>

- (1) Corresponde al saldo pendiente de pago por concepto de la construcción de Riocentro Norte en la ciudad de Guayaquil que se inauguró en diciembre del 2010.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**9. PROVISIONES**

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<b>Año 2010</b>				
Impuestos por pagar	621,383	2,242,207	(1) ( 2,194,440)	669,150
Intereses por pagar	13,411	59,710	( 15,650)	57,471
<b>Año 2009</b>				
Impuestos por pagar	239,013	2,568,017	(1) ( 2,185,647)	621,383
Intereses por pagar	7,300	13,411	( 7,300)	13,411

(1) Incluye US\$ 1,433,849 (2009: US\$1,446,412) por impuesto a la renta del año. Ver Nota 11.

**10. PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS**

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u> Interés anual %	<u>2009</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	19,892,057	6,000,000	8.95	8.95
Banco del Pichincha C.A. (2)	<u>1,826,754</u>	<u>3,897,209</u>	10	10
	21,718,811	9,897,209		
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	<u>( 3,285,082)</u>	<u>( 2,174,835)</u>		
	<u>18,433,729</u>	<u>7,722,374</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 Ríocentro Norte Orellana en la ciudad de Guayaquil, devengan un interés del 8.95% cuyo vencimiento final es el año 2018.

(2) Corresponde a saldos de préstamo por US\$10,000,000 para la ampliación y remodelación del centro comercial Riocentro Los Ceibos de la ciudad de Guayaquil, que devenga un interés del 10% cuyo vencimiento final es el año 2011.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2010:

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
2011	-	2,481,255
2012	2,344,429	716,379
2013	2,643,220	783,217
2014	2,835,166	931,156
2015	3,014,087	943,168
2016	3,284,074	1,031,166
2017	3,340,406	836,033
2018	972,347	-
	<u>18,433,729</u>	<u>7,722,374</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias bienes inmuebles.

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

**Situación fiscal -**

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2007 al 2010 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**Conciliación contable-tributaria -**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año 2010 y 2009:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad / (Pérdida) antes del impuesto a la renta	7,850,413	( 372,830)
Menos - Ingresos exentos (1)	( 5,998,882)	-
Más - Otros gastos no deducibles (2)	3,883,863	6,158,478
Utilidad tributaria	<u>5,735,394</u>	<u>5,785,648</u>
Tasa impositiva <Véase Nota 2 f>	25%	25%
Impuesto a la renta	<u>1,433,849 (3)</u>	<u>1,446,412</u>

- (1) Corresponde a: i) US\$3,923,322 de la utilidad generada en la venta de un terreno ubicado en el Km. 2.5 en la vía a Samborondón sector Biblos <ver Nota 7> y ii) US\$2,075,560 correspondiente a una venta del 2010 de un inmueble de propiedad de la Compañía a su relacionada Motke S.A.. Ver Nota 12.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Incluye principalmente US\$3,631,356 (2009: US\$5,978,273) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios indicada en Nota 2 i).
- (3) Durante el 2010, la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta para el 2010, siguiendo las bases descritas en la Nota 2 f), ascendía a aproximadamente US\$863,029, monto que no supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente, por lo cual, se incluye en el Estado de resultados como impuesto a la renta causado el monto de US\$1,443,849..

**Otros asuntos -**

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

**12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2010 y 2009 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

	2010	2009
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales (1)	7,647,720	7,501,436
Arrendamiento de locales administrados (1)	5,402,482	5,015,189
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardiana, etc.)	2,035,061	2,004,946
	<u>15,085,263</u>	<u>14,521,571</u>

- (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.. Véase Nota 14.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Documentos y Cuentas por cobrar		
Ubesair S.A.	253,382	253,381
Radio Concierto Guayaquil S.A.	41,600	20,800
Inmobiliaria Motke S.A.	<u>4,170,240</u>	<u>394,680</u>
	<u>4,465,222</u>	<u>668,861</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Corporación El Rosado S.A. (3)	<u>9,086,094</u>	<u>8,551,679</u>
	<u>9,086,094</u>	<u>8,551,679</u>

- (2) Incluye US\$2,075,560 de saldos pendientes de cobro por la venta, efectuada en el 2010, de un inmueble propiedad de Lavie S.A. a esta relacionada. El monto en libros de este inmueble por aproximadamente US\$244,440 se registró en el 2008 de manera preliminar hasta que las partes acuerden el valor final de la venta, lo que ocurrió en octubre del 2010.
- (3) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que se liquidarán principalmente en el corto plazo.

**13. GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION**

Composición:

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Depreciación (Nota 7)	8,166,904	10,349,741
Operativos (1)	3,646,856	3,335,707
Impuestos y contribuciones	498,368	498,789
Seguros	194,485	177,513
Honorarios	86,556	54,990
	<u>12,593,169</u>	<u>14,416,740</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Mantenimiento de inmuebles	983,119	709,277
Promociones y exhibiciones	627,421	595,000
Energía eléctrica	1,371,564	1,366,665
Guardiania	337,324	324,082
Propaganda y publicidad	153,266	102,494
Consumo de agua	119,234	124,460
Otros	54,928	113,729
	<u>3,646,856</u>	<u>3,335,707</u>

#### 14. CONTRATOS

##### Contrato de Arrendamiento -

La compañía Inmobiliaria Lavie S.A. en enero y noviembre del 2005 y julio y noviembre del 2007, firmó los contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado, cuyo plazo de duración fue hasta el 31 de diciembre del 2007 con renovación automática.

Debido a que las cláusulas de los contratos obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Corporación El Rosado.

##### Contrato de Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado 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, "Río Centro de 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.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Dichos contratos tienen 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. Por medio de dichos contratos se faculta, autoriza y da en administración dichos centros comerciales, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dichos contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 25% del valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Corporación El Rosado.

Corporación El Rosado cancela mensualmente a Inmobiliaria Lavie S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

**Contrato de préstamo firmado con Corporación El Rosado S.A. -**

La Compañía ha firmado un contrato de préstamo para la financiación de proyectos inmobiliarios con Corporación El Rosado.

En dicho contrato se establece que Corporación El Rosado financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, 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", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Metrópolis" y "Supercines".

Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado 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.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 comprende 14,417,250 acciones ordinarias y 7,298,325 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de abril del 2011), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.