



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INDICE

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros separados





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 7 de junio del 2012

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Inmobiliaria Lavie S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados 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

2. La Administración de Inmobiliaria Lavie S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados 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 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 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. 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.
Guayaquil, 7 de junio del 2012

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2011, 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).

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

5. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que en el 2011, Inmobiliaria Lavie S.A. adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), cuyos efectos se detallan en la Nota 4. Las cifras del 2010 fueron reestructuradas para efectos comparativos.
6. Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía efectúa transacciones significativas con partes relacionadas que representan ingresos para la Compañía, además mantiene saldos por cobrar y por pagar con estas compañías relacionadas como resultado de estas transacciones, que se detallan en las Notas 17 y 20.
7. Como se indica en la Nota 2.1, la Compañía también prepara, de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2011, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

Priveaterhouse Cooper
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

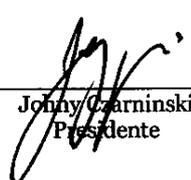
Roberto Tugendhat V.
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia Profesional: 21730



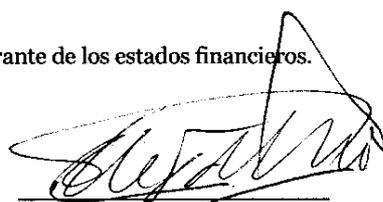
INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota	31 de diciembre del		1 de enero del
		2011	2010	2010
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,251,991	137,967	990,740
Documentos y cuentas por cobrar				
Anticipos a proveedores	8	133,488	563,842	606,539
Compañías relacionadas	17	6,239,256	4,465,222	668,861
Impuestos por recuperar	9	-	743,009	-
Otros	13	2,700,000	1,800,000	-
		9,072,744	7,572,073	1,275,400
Gastos pagados por anticipado		228,315	206,108	123,363
Total de los activos corrientes		11,553,050	7,916,148	2,389,503
Activos no corrientes				
Documentos y cuentas por cobrar	13	2,500,000	5,200,000	-
Instalaciones y equipo	10	3,772,402	4,189,312	1,630,199
Propiedades de inversión	11	148,184,962	150,445,345	143,086,733
Inversiones en subsidiarias	12	1,296,563	1,296,563	1,288,181
Otros activos		17,960	16,830	16,830
Total de los activos no corrientes		155,771,887	161,148,050	146,021,943
Total activos		167,324,937	169,064,198	148,411,446

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



Johnny Czarninski
Presidente



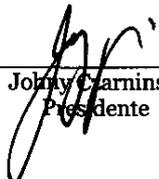
Ing. Víctor Alvarado
Contador



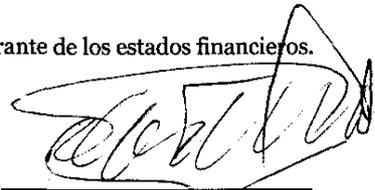
INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Nota	31 de diciembre del		1 de enero del
		2011	2010	2010
Pasivos corrientes				
Obligaciones bancarias	15	2,312,192	3,285,082	2,174,835
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	14	870,962	1,130,675	257,563
Compañías relacionadas	17	14,683,226	9,086,094	8,551,679
		<u>15,554,188</u>	<u>10,216,769</u>	<u>8,809,242</u>
Pasivos acumulados				
Impuestos por pagar	16	288,373	428,550	526,449
Otros		71,104	57,471	13,411
		<u>359,477</u>	<u>486,021</u>	<u>539,860</u>
Total de los pasivos corrientes		<u>18,225,857</u>	<u>13,987,872</u>	<u>11,523,937</u>
Pasivos no corrientes				
Obligaciones bancarias	15	16,122,059	18,433,729	7,722,374
Impuesto a la renta diferido	16	7,508,277	7,971,326	9,599,435
Total de los pasivos no corrientes		<u>23,630,336</u>	<u>26,405,055</u>	<u>17,321,809</u>
Total de los pasivos		<u>41,856,193</u>	<u>40,392,927</u>	<u>28,845,746</u>
Patrimonio				
Capital social	18	868,623	868,623	868,623
Reservas		28,335,433	28,189,465	28,189,465
Resultados acumulados		96,264,688	99,613,183	90,507,612
Total del patrimonio		<u>125,468,744</u>	<u>128,671,271</u>	<u>119,565,700</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>167,324,937</u>	<u>169,064,198</u>	<u>148,411,446</u>

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



Johnny Czarninski
Presidente



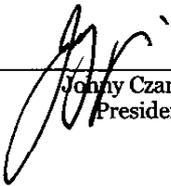
Ing. Víctor Alvarado
Contador



INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por arriendo de locales comerciales		10,928,928	9,682,781
Ingresos por arriendo de locales administrados	17	<u>7,705,217</u>	<u>5,402,482</u>
Utilidad bruta		18,634,145	15,085,263
Gastos de administración y operación	19	(12,810,730)	(11,530,271)
Otros ingresos, neto	16	<u>20,215</u>	<u>5,761,997</u>
Utilidad operacional		5,843,630	9,316,989
Gastos financieros		<u>(1,830,495)</u>	<u>(403,678)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		4,013,135	8,913,311
Impuesto a la renta	16	<u>(945,067)</u>	<u>194,260</u>
Utilidad neta y resultado integral del año:		<u><u>3,068,068</u></u>	<u><u>9,107,571</u></u>

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



Jonny Czarninski
Presidente



Ing. Víctor Alvarado
Contador



INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados			Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Por la aplicación de las NIIF (1)		
Saldos al 1 de enero del 2010	868,623	288,343	27,901,122	12,938,453	72,361,449	2,882,802	2,324,908	119,565,700
Resolución de la Junta de Accionistas del 11 de junio del 2010:								
Absorción de pérdida de ejercicio 2009				(1819,242)			1819,242	-
Venta de propiedad de inversión revalorizada					(4,448,135)		4,448,135	-
Movimientos menores					(2,000)			(2,000)
Utilidad neta y resultado integral del año							9,107,571	9,107,571
Transferencia de efecto de adopción NIIF sobre resultados del 2010 (Nota 4)						2,691,007	(2,691,007)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2010	868,623	288,343	27,901,122	11,119,211	67,911,314	5,573,809	15,008,849	128,671,271
Resolución de la Junta de Accionistas del 10 de mayo del 2011:								
Apropiación para reserva legal		145,968					(145,968)	-
Dividendos declarados							(6,270,595)	(6,270,595)
Utilidad neta y resultado integral del año							3,068,068	3,068,068
Saldos al 31 de diciembre del 2011	868,623	434,311	27,901,122	11,119,211	67,911,314	5,573,809	11,660,354	125,468,744

(1) Ver Nota 4.

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



Johnny Czajkowski
Presidente

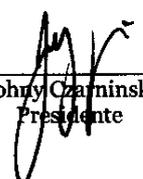


Ing. Victor Alvarado
Contador

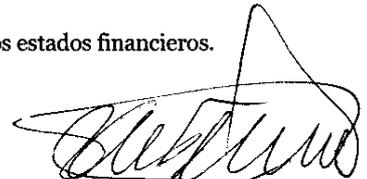
INMOBILIARIA LAVIE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2011	2010
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuestos		4,013,135	8,913,311
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Utilidad en venta de activo fijo		-	(5,998,882)
Depreciación	10 y 11	<u>7,402,301</u>	<u>7,104,007</u>
		11,415,436	11,018,436
Pago del impuesto a la renta		(1,229,307)	(421,303)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		1,199,329	(2,566,779)
Gastos pagados por anticipados		(22,207)	(82,745)
Otros activos		(1,130)	-
Documentos y cuentas por pagar		(259,713)	873,112
Pasivos acumulados		(305,353)	(920,719)
Otros movimientos en el patrimonio		-	(2,000)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>10,797,055</u>	<u>6,898,002</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de instalaciones y equipos	10	(130,307)	(2,841,157)
Adiciones de propiedades de inversión	11	(4,594,701)	(9,257,253)
Venta de propiedades de inversión		-	2,000,000
Aumento de inversiones en subsidiarias		-	(8,382)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(4,725,008)</u>	<u>(20,106,792)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
(Disminución) aumento en obligaciones bancarias		(3,284,560)	1,182,160
Pago de dividendos		(4,274,664)	-
Aumento en deudas a compañías relacionadas		<u>3,601,201</u>	<u>534,415</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(3,958,023)</u>	<u>12,356,017</u>
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes de efectivo		2,114,024	(852,773)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>137,967</u>	<u>990,740</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	7	<u><u>2,251,991</u></u>	<u><u>137,967</u></u>

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



Johny Czarminski
Presidente



Ing. Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

Constitución y objeto social

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>
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Manta
El Paseo Shopping	Milagro
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Gómez Rendón y Av. Quito	Mi Comisariato
Cdla. Alborada Edificio Super IV	Ferrisariato Alborada
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	Mi Comisariato
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 ½ 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., 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 actual de la Inmobiliaria y sus resultados están conformados

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 17 y 20.

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.

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de aproximadamente US\$6,673,000 (Dic-10: US\$6,072,000 y Ene-10: US\$9,135,000), 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 2011 y 2010 y al 1 de enero 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..

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de mayo del 2012 del Presidente de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2010 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S.A. constituyen los primeros estados financieros separados preparados de acuerdo con 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. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, Inmobiliaria Lavie S.A. también prepara estados financieros consolidados con Ubesair S.A. y Supercines S.A., empresas consideradas subsidiarias sobre las que mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Inmobiliaria Lavie S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Inmobiliaria Lavie S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Ubesair S.A. y Supercines S.A..

La preparación de los estados financieros 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. 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, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de enero de 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de julio de 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costos financieros sobre una base neta	1 de enero de 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados	1 de enero de 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero de 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero de 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11	Mejora. Negocios conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12	Revelaciones por negocios conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 13	Mediciones a valor razonable	1 de enero de 2013

La Compañía estima que la adopción de las 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación:

La Compañía 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 2011 y del 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía 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 los Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas, otros documentos y cuentas por cobrar de corto y largo 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía 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, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía 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, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas corriente y no corriente: Estas cuentas corresponden a préstamos otorgados y pagos realizados a cuenta de compañías relacionadas. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan hasta 320 días.

(ii) Otras cuentas por cobrar corriente y no corriente: Estas cuentas corresponden a 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.

Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, devenga una tasa de interés anual del 7% y se recuperará en 3 años.

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

i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

rubro Gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Pasivos acumulados.

- 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 la deuda mantenida con Corporación El Rosado S.A. por préstamos recibidos de esta relacionada para la construcción de centros comerciales. Estas cuentas se registran a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, no devengan intereses y se recuperan mediante cobros por arrendamiento de locales y administración de centros comerciales.

2.4.3 Deterioro de activos financieros:

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía 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 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010 la Administración considera que el estado actual de sus activos financieros no requiere una provisión para cubrir deterioros.

2.4.4 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 Inmobiliaria Lavie S.A. transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 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.

2.6 Instalaciones y equipo

Las instalaciones y equipo son registrados al costo histórico, 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos 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>
Instalaciones	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de instalaciones y equipos, 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 un activo de 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 la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010 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.

2.7 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 a sus valores razonables, 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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento 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 de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. 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.

2.8 Deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse 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, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (instalaciones y equipos y propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Empresa.

2.9 Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en acciones mantenidas en Ubesair S.A. y Supercines S.A., empresas en las que Inmobiliaria Lavie S.A. ejerce el poder de gobernar sus políticas financieras y operativas por ser propietaria de más de la mitad de sus acciones con derecho a voto, se muestran al costo de adquisición.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 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 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 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.

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 año 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 24% (2010: 25%) sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 Provisiones

Se registran cuando la Compañía 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.

2.12 Beneficios a empleados

La Compañía, no mantiene 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.

2.13 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social.

2.14 Reservas

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía 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 de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Resultados acumulados

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía 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 la compañía. Se clasifican en Resultados acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

Superávit por revaluación

Corresponde al incremento, que surge de los avalúos técnicos practicados por peritos independientes para sus propiedades de inversión. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico incluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Las propiedades de inversión al momento de su disposición son dados de baja del rubro Propiedades de inversión y el monto correspondiente al avalúo de los activos dispuestos es transferido de la cuenta Superávit por revaluación a la cuenta Resultados acumulados.

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 se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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 Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor por arriendo 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 la Compañía se encuentran basadas 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 de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se refieren a la determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión y de las instalaciones y equipo que se evalúan al cierre de cada año.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

4.1 Bases de transición a las NIIF

a) Aplicación de la NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como Inmobiliaria Lavie S.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2011, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2010 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. Inmobiliaria Lavie S.A. ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Aplicación retroactiva para la adopción por primera vez de las NIIF

Corrección de vidas útiles

Para todas sus propiedades de inversión, la Compañía procedió a determinar el valor de estos activos basada en la vida útil económica de los mismos, pues previamente eran depreciados bajo vidas útiles establecidas por la normativa tributaria; por lo cual, recalculó el saldo de la depreciación acumulada desde la fecha de adquisición del activo hasta la fecha de transición a NIIF.

4.2 Conciliación entre Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre de 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010

4.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre del 2010</u>	<u>1 de enero del 2010</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC		123,097,462	116,682,898
Efecto de adopción de vidas útiles económicas de propiedades de inversión	a)	1,062,898	12,482,237
Impuesto diferido	b)	1,628,109	(9.599,435)
Efecto de las NIIF en el año 2010		<u>2,691,007</u>	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2010		<u>2,882,802</u>	<u>2,882,802</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>128,671,271</u>	<u>119,565,700</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010
Utilidad neta según NEC		<u>6,416,564</u>
Efecto de adopción de vidas útiles económicas de propiedades de inversión	a)	1,062,898
Impuesto diferido	b)	<u>1,628,109</u>
Efecto de la transición a las NIIF		<u>2,691,007</u>
Utilidad neta según NIIF		<u><u>9,107,571</u></u>

a) Propiedades de inversión

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía determinó el importe en libros de sus propiedades de inversión en función de las nuevas vidas útiles económicas para estos activos, pues identificó que su valor en libros según NEC difería en forma importante de su valor en libros según NIIF a la fecha de transición. La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento de aproximadamente US\$12,482,237 en el patrimonio al 1 de enero del 2010 y US\$1,062,898 a resultados del 2010 por concepto de depreciación.

b) Impuestos diferidos

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consiste en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios a las NIIF que crean diferencias temporales entre las bases financieras y tributarias de la Compañía. La variación de las diferencias temporales entre bases tributarias y NIIF generó un reconocimiento por impuestos diferidos por US\$9,599,435 al momento de la transición y un incremento en el estado de resultados integrales del año 2010 de US\$1,628,109.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía 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 de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía, administrada de acuerdo con lo que prevé el contrato de mandato descrito en la Nota 20.

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. De acuerdo al documento "Previsiones anuales 2011" elaborado por el Banco Central del Ecuador se prevé que el sector comercial al por mayor y menor genere en el año 2011 una producción de 7.542 MM que representará el 11.4% del PIB del país, lo cual significa un crecimiento del 10.3% en relación a la cifra con la que cerró el sector en el año 2010.

Paralelamente se evidencia una alta correlación entre el desempeño del sector comercial y el de la economía agregada, así como entre la tasa de consumo del ecuatoriano promedio y el desenvolvimiento de la economía. El factor importante a considerar dentro del sector comercial es la significativa porción de las ventas provenientes de bienes importados lo que afectaría la economía de las empresas de consumo masivo o ventas al por menor, si las tasas arancelarias se modificarían al alza y, que por lo general, aperturan negocios dentro de centros comerciales.

Las variaciones en las tasas de interés podrían afectar la posición financiera de la Compañía, es por esto que como política se establece principalmente la revisión periódica de las tasas de interés de los principales activos y obligaciones de la sociedad.

Riesgo por tasa de interés:

La deuda financiera de la Compañía está pactada a una tasa de interés fija tanto a corto como a largo plazo. Las obligaciones financieras se encuentran indexadas a tasa de interés local.

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 es un valor único que se debe presupuestar de manera anticipada a la construcción de cada centro y/o local comercial. Por esta razón, la Compañía recurre a la contratación de empresas contratistas (constructoras) a fin de trasladar dichos riesgos.

Basados en el conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo (Ver nota 20 - Contrato de Mandato), se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

El proceso de cobranza es gestionado por la empresa.

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 Corporación El Rosado S.A. sea por el arrendamiento propio de locales comerciales o por el arrendamiento a terceros (concesionarios) de los distintos locales ubicados en los centros comerciales propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., en el cual, Corporación El Rosado S.A. a través de un contrato de mandato suscrito con Inmobiliaria Lavie S.A. se encarga de administrar los distintos centros comerciales de su propiedad.

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

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	3,814,823	7,899,353	12,204,879
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	870,962	-	-
Compañías relacionadas	10,299,305	4,383,921	-
Otros	288,373	-	-
<u>Al 31 de diciembre del 2010</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	5,059,953	7,805,552	16,113,501
Documentos y cuentas por pagar:			
Proveedores	1,130,675	-	-
Compañías relacionadas	-	9,086,094	-
Otros	428,550	-	-

5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía 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.

La Compañía 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 2011 y 2010 fueron los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Total deudas con terceros	34,059,543	31,993,051
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(2,251,991)	(137,967)
Deuda neta	<u>31,807,552</u>	<u>31,855,084</u>
Total patrimonio	<u>125,468,744</u>	<u>128,671,271</u>
Capital total	<u>157,276,296</u>	<u>160,526,355</u>
Ratio de apalancamiento	20%	20%

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. INSTRUMENTO FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre del 2011		Al 31 de diciembre del 2010		Al 1 de enero del 2010	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,251,991	-	137,967	-	990,740	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Compañías relacionadas	6,239,256	-	4,465,222	-	668,861	-
Otras	2,700,000	2,500,000	1,800,000	5,200,000	-	-
Total activos financieros	11,191,247	2,500,000	6,403,189	5,200,000	1,659,601	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Obligaciones bancarias	2,312,192	16,122,059	3,285,082	18,433,729	2,174,835	7,722,374
Proveedores	870,962	-	1,130,675	-	257,563	-
Compañías relacionadas	14,683,226	-	9,086,094	-	8,551,679	-
Total pasivos financieros	17,866,380	16,122,059	13,501,851	18,433,729	10,984,077	7,722,374

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de Documentos y cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, obligaciones bancarias y Documentos y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	2010
Banco del Pacífico S.A.	2,212,175	89,880	936,006
Banco del Pichincha C.A.	39,816	48,087	54,734
	2,251,991	137,967	990,740

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes en dichos bancos de libre disponibilidad.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – ANTICIPOS A PROVEEDORES

	31 de diciembre		1 de enero
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Inmomiariuxi C.A. (1)	114,467	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	19,021	31,501	44,916
	<u>133,488</u>	<u>563,842</u>	<u>606,539</u>

- (1) Incluye principalmente valores entregados para mejoras en Paseo Shopping de Manta y Portoviejo. En el 2010, corresponden a valores entregados para la construcción de Río centro Norte Orellana en la ciudad de Guayaquil cuya obra fue inaugurada en diciembre del 2010.
- (2) Corresponde principalmente al anticipo entregado para suministros de hormigón para la construcción de Río centro Norte Orellana en la ciudad de Guayaquil, los mismos que fueron liquidados durante el primer semestre del 2010.

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR – IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	31 de diciembre		1 de enero
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Crédito tributario retenciones de IVA (1)	-	684,819	-
Impuesto al Valor Agregado	-	58,190	-
	<u>-</u>	<u>743,009</u>	<u>-</u>

- (1) Este crédito tributario se originó por las compras de bienes y servicios incurridos en la construcción de los distintos centros comerciales planificados en el año 2010 y que fue recuperado en su totalidad a partir de octubre del 2011 debido al incremento en el volumen de ingresos gravados con tarifa 12%, una vez que fueron inaugurados los centros comerciales.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. INSTALACIONES Y EQUIPO

	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
Al 1 de enero del 2010					
Costo	2,593,260	2,510	2,365	25,609	2,623,744
Depreciación acumulada	<u>(984,722)</u>	<u>(772)</u>	<u>(1,943)</u>	<u>(6,108)</u>	<u>(993,545)</u>
Valor en libros al 1 de enero del 2010	1,608,538	1,738	422	19,501	1,630,199
Movimientos 2010					
Adiciones (1)	2,772,093	69,064	-	-	2,841,157
Depreciación	<u>(278,499)</u>	<u>(815)</u>	<u>(169)</u>	<u>(2,561)</u>	<u>(282,044)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	<u>4,102,132</u>	<u>69,987</u>	<u>253</u>	<u>16,940</u>	<u>4,189,312</u>
Al 31 de diciembre del 2010					
Costo	5,365,353	71,574	2,365	25,609	5,464,901
Depreciación acumulada	<u>(1,263,221)</u>	<u>(1,587)</u>	<u>(2,112)</u>	<u>(8,669)</u>	<u>(1,275,589)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	4,102,132	69,987	253	16,940	4,189,312
Movimientos 2011					
Adiciones	102,490	80	2,437	25,300	130,307
Depreciación	<u>(535,870)</u>	<u>(7,157)</u>	<u>(575)</u>	<u>(3,615)</u>	<u>(547,217)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>3,668,752</u>	<u>62,910</u>	<u>2,115</u>	<u>38,625</u>	<u>3,772,402</u>
Al 31 de diciembre del 2011					
Costo	5,467,843	71,654	4,802	50,909	5,595,208
Depreciación acumulada	<u>(1,799,091)</u>	<u>(8,744)</u>	<u>(2,687)</u>	<u>(12,284)</u>	<u>(1,822,806)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	<u>3,668,752</u>	<u>62,910</u>	<u>2,115</u>	<u>38,625</u>	<u>3,772,402</u>

(1) Corresponde principalmente a instalaciones efectuadas en el Ríocentro Norte ubicado en la ciudad de Guayaquil.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSION

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
Al 1 de enero del 2010				
Costo	110,110,889	52,223,027	581,843	162,915,759
Depreciación acumulada	(19,829,026)	-	-	(19,829,026)
Valor en libros al 1 de enero del 2010	90,281,863	52,223,027	581,843	143,086,733
Movimientos 2010				
Adiciones (1)	17,058,819	33,530	2,164,904	19,257,253
Ventas (2)	-	(5,076,678)	-	(5,076,678)
Depreciación	(6,821,963)	-	-	(6,821,963)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	100,518,719	47,179,879	2,746,747	150,445,345
Al 31 de diciembre del 2010				
Costo	127,169,708	47,179,879	2,746,747	177,096,334
Depreciación acumulada	(26,650,989)	-	-	(26,650,989)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2010	100,518,719	47,179,879	2,746,747	150,445,345
Movimientos 2011				
Adiciones (1)	1,213,162	-	3,381,539	4,594,701
Transferencias (1)	4,257,791	-	(4,257,791)	-
Depreciación	(6,855,084)	-	-	(6,855,084)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2011	99,134,588	47,179,879	1,870,495	148,184,962
Al 31 de diciembre del 2011				
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 31 de diciembre del 2011	99,134,588	47,179,879	1,870,495	148,184,962

- (1) En el 2011, corresponde a remodelaciones finales efectuadas en el Ríocentro Norte y en el Mi Comisariato de Plazaquil. En el 2010, incluye principalmente US\$16,123,000 por la construcción de 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) 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 fueron cancelados durante el 2011 y el saldo de US\$5,200,000 a ser cancelado en un plazo de 3 años; devenga una tasa anual de interés del 7% y se presenta dentro del rubro Documentos por cobrar no corrientes en el Estado de situación financiera. La ganancia en venta originada en esta transacción por US\$3,923,322 fue registrada en los resultados del año 2010 en el rubro de Otros ingresos, neto en el estado de resultados integrales. 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 constituyó una enajenación ocasional de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

12. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital			Valor en libros		
				31 de diciembre		1 de enero
	2011	2010	Ene-10	2011	2010	2010
Ubesair S.A. (1)	99.5	99.5	99.5	1,287,653	1,287,653	1,287,653
Supercines	66	66	66	8,910	8,910	528
				<u>1,296,563</u>	<u>1,296,563</u>	<u>1,288,181</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 a la prestación de servicios de transporte aéreo. El valor de la compra equivale al valor de mercado de los aviones que esta compañía posee en sus activos menos sus pasivos correspondientes.

13. DOCUMENTOS POR COBRAR NO CORRIENTES

Composición:

	Tasa de interés anual		31 de diciembre	
	2011	2010	2011	2010
	Universidad Espíritu Santo (1)	7%	7%	5,200,000
Menos - Porción corriente			<u>(2,700,000)</u>	<u>(1,800,000)</u>
			<u>2,500,000</u>	<u>5,200,000</u>

- (1) Ver Nota 11 (2).

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Vencimientos anuales de los Documentos por cobrar no corrientes al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	2,700,000
2013	1,800,000	1,800,000
2014	700,000	700,000
	<u>2,500,000</u>	<u>5,200,000</u>

14. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Inomariuxi S.A.	221,481	947,905 (1)	149,902
Equiprotec Equipos Cía. Ltda.	244,061	-	-
La Union Compañía de Seguros S.A.	50,345	76,991	76,991
Mapfre Atlas Cía. de Seguros S.A.	79,056	-	-
Dima aluminio Cía. Ltda.	-	50,687	-
TKE Elevadores Cía. Ltda.	49,114	-	-
Electro Ecuatoriana S.A.	-	12,460	-
Rubén Pilay Pincay	34,692	-	-
Otros	<u>192,213</u>	<u>42,632</u>	<u>30,670</u>
	<u>870,962</u>	<u>1,130,675</u>	<u>257,563</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.

15. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>	<u>Interés anual</u>		
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>Dic-10</u>	<u>Ene-10</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	8,434,251	19,892,057	6,000,000	8.95	8.95	8.95
Banco del Pichincha C.A. (2)	-	1,826,754	3,897,209	-	0	0
	<u>8,434,251</u>	<u>21,718,811</u>	<u>9,897,209</u>			
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	<u>(2,312,922)</u>	<u>(3,285,082)</u>	<u>(2,174,835)</u>			
	<u>6,122,050</u>	<u>18,433,729</u>	<u>7,722,374</u>			

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 Orellana en la ciudad de Guayaquil, devengan un interés anual del 8.95% cuyo vencimiento final es el año 2018.
- (2) Correspondía 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 y que fueron liquidados en el año 2011.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>Dic-10</u>	<u>Ene-10</u>
2011	-	-	2,481,255
2012	-	2,344,429	716,379
2013	2,675,979	2,643,220	783,217
2014	2,835,166	2,835,166	931,156
2015	3,014,087	3,014,087	943,168
2016	3,284,074	3,284,074	1,031,166
2017	3,340,406	3,340,406	836,033
2018	972,347	972,347	-
	<u>16,122,059</u>	<u>18,433,729</u>	<u>7,722,374</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y 1 de enero del 2010, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias bienes inmuebles.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta corriente	(1,408,116)	(1,433,849)
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>463,049</u>	<u>1,628,109</u>
	<u>(945,067)</u>	<u>194,260</u>

Situación fiscal

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2009 al 2011 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Impuestos por pagar

	<u>31 de diciembre</u>		1 de enero
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta por pagar	121,457	366,279	421,303
Retenciones en la fuente por pagar	16,299	62,271	34,979
Impuesto al valor agregado por pagar	<u>150,617</u>	-	<u>70,167</u>
	<u>288,373</u>	<u>428,550</u>	<u>526,449</u>

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	4,013,135	7,850,413 (1)
Menos - Ingresos exentos	(1,501)	(5,998,882) (2)
Menos - Diferencia de depreciación a vidas útiles tributarias (3)	(1,182,543)	-
Más - Otros gastos no deducibles (4)	<u>3,038,060</u>	<u>3,883,863</u>
Utilidad tributaria	5,867,151	5,735,394
Tasa impositiva	<u>24%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>1,408,116</u>	<u>1,433,849</u>

(1) Base NEC.

(2) 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 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..

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias.
- (4) Incluye principalmente US\$3,013,368 (2010: US\$3,631,356) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios (propiedades de inversión).

Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

Durante el 2011, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2011, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.10, ascendía a aproximadamente US\$938,173 (2010: US\$863,029), monto que no supera el impuesto a la renta causado, el cual se incluye en el Estado de resultados integrales.

Otros asuntos

El 24 de noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado.

Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables y se incrementa el impuesto a la salida de divisas del 2% al 5%, con ciertas excepciones en el pago de dividendos al exterior.

Impuesto a la renta diferido

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	31 de diciembre		1 de enero
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	658,175	723,208	907,839
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>6,850,102</u>	<u>7,248,118</u>	<u>8,691,596</u>
	<u>7,508,277</u>	<u>7,971,326</u>	<u>9,599,435</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 1 de enero de 2010	9,599,435
Crédito a resultados por efecto de cambio de tasas	(954,108)
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(674,001)</u>
Al 31 de diciembre del 2010	7,971,326
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(463,049)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	<u>7,508,277</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión. El activo por impuesto diferido se determinó para el período al 1 de enero del 2010 a la tasa del 25%.

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2011.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2011 y 2010 se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del año antes de impuestos	4,013,135	8,913,311
Tasa vigente	<u>24%</u>	<u>25%</u>
	963,152	2,228,328
Efecto por diferencias en depreciaciones	(283,810)	(265,725)
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	729,134	970,966
Menos - Ingresos exentos	(360)	(1,499,720)
Diferencias por corrección de vidas útiles y reavalúo de propiedades de inversión	(463,049)	(1,628,109)
Gasto por impuestos	<u>945,067</u>	<u>(194,260)</u>

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2011****(Expresado en dólares estadounidenses)****17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2011 y 2010 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:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales (1)	7,890,994	7,647,720
Arrendamiento de locales administrados (1)	7,705,217	5,402,482
Recuperación de gastos (servicios básicos, guardiana, etc.)	<u>2,581,933</u>	<u>1,723,831</u>
	<u>18,178,144</u>	<u>14,774,033</u>
Alidor S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>
	<u>36,000</u>	<u>36,000</u>
	<u>18,214,144</u>	<u>14,810,033</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 21.

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

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Documentos y Cuentas por cobrar			
Corporación El Rosado S.A. (2)	1,607,634	-	-
Ubesair S.A.	253,382	253,382	253,381
Radio Concierto Guayaquil S.A.	208,000	41,600	20,800
Inmobiliaria Motke S.A.	<u>4,170,240</u> (3)	<u>4,170,240</u> (3)	<u>394,680</u>
	<u>6,239,256</u>	<u>4,465,222</u>	<u>668,861</u>
Documentos y cuentas por pagar			
Accionista	11,914	-	-
Vistamar Investment LLC (5)	1,995,931	-	-
Corporación El Rosado S.A. (4)	<u>12,675,381</u>	<u>9,086,094</u>	<u>8,551,679</u>
	<u>14,683,226</u>	<u>9,086,094</u>	<u>8,551,679</u>

- (2) Corresponde a saldos pendientes de cobro por arriendos de locales comerciales y administrados.

- (3) 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 que será liquidado hasta el 31 de diciembre del 2012.

- (4) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de los siguientes centros comerciales: Ríocentro Los Ceibos,

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Paseo Shopping de la ciudad de Portoviejo, Hipermercado de Santo Domingo, la ampliación del parqueadero del centro comercial Ríocentro Los Ceibos y la remodelación del local ubicado en la Avenida de Las Américas.; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados en el 2012 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 20.

(5) Corresponden a dividendos por pagar que fueron cancelados en mayo del 2012.

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.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 14,417,250 acciones ordinarias y 7,298,325 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A. son los siguientes:

	31 de diciembre			
	2011		2010	
	%	US\$	%	US\$
Ruth Baier de Czarninski	0.33	2,819	0.33	2,819
Johny 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	31.83	276,507
Panora Investments S.A. (1)	-	-	-	-
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.

Debido a la composición de capital antes indicada, Inmobiliaria Lavie S.A. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida en el Ecuador según las leyes ecuatorianas y que tiene la calificación de empresa extranjera según el Régimen Común de Tratamiento a los Capitales Extranjeros previsto en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, por lo cual tiene derecho a transferir libremente sus utilidades al exterior una vez se hayan pagado los impuestos correspondientes.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

19. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciación	7,402,301	7,104,007
Mantenimiento de inmuebles	918,947	983,119
Promociones y exhibiciones	572,674	627,421
Energía eléctrica	2,089,606	1,371,564
Guardianía	196,127	337,324
Propaganda y publicidad	349,148	153,266
Consumo de agua	152,184	119,234
Impuestos y contribuciones	604,147	498,368
Seguros	285,546	194,485
Honorarios	199,303	86,556
Otros	40,747	54,927
	<u>12,810,730</u>	<u>11,530,271</u>

20. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

Contrato de Arrendamiento -

La compañía 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 tienen como objeto el arrendamiento de locales comerciales propiedad de la Compañía, en los cuales funcionan los almacenes pertenecientes a las cadenas Mi Comisariato, Hipermarket, Mi Comisariato Junior, Ferrisariato, Río Store, Metrópolis y Mi Juguetería. Por su parte, Corporación El Rosado 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 o el organismo público con competencia para ello. Así mismo, Corporación El Rosado S.A. asume los gastos por concepto de servicios básicos, limpieza y mantenimiento de los diferentes locales.

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 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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, que puede ser rescindido en cualquier momento, dependiendo de la voluntad de las partes.

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

La Compañía 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" y "Carl's Metropolis".

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

condiciones pactadas en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de dar por terminado dichos contratos.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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.