

# **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

## **ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

### **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, 28 de marzo del 2013

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 2012 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 separados**

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, 28 de marzo del 2013

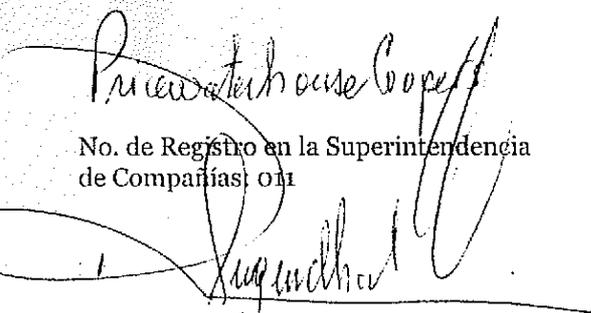
### Opinión

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 2012, 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. 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 14 y 17.
6. 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 2012, los cuales se presentan en forma separada de estos estados financieros.

  
No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 011

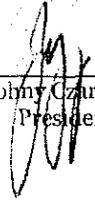
Roberto Tugendhat V.  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 21730

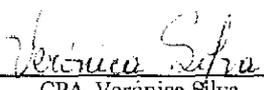
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	231,750	2,251,991
<b>Cuentas por cobrar</b>			
Compañías relacionadas	14	4,471,619	6,239,256
Otras cuentas por cobrar	10	1,800,000	2,700,000
Impuestos por recuperar	13	109,198	-
Anticipos a proveedores		855	133,488
Gastos pagados por anticipado		241,267	228,315
<b>Total de los activos corrientes</b>		<b>6,854,689</b>	<b>11,553,050</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar - otras	10	1,118,658	2,500,000
Instalaciones y equipos	7	3,604,263	3,772,402
Propiedades de inversión	8	141,013,239	148,184,962
Inversiones en subsidiarias	9	1,296,563	1,296,563
Otros activos		17,960	17,960
<b>Total de los activos no corrientes</b>		<b>147,050,683</b>	<b>153,771,887</b>
<b>Total activos</b>		<b>153,905,372</b>	<b>167,324,937</b>

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Johnny Czarninski  
 Presidente

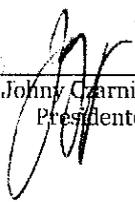
  
 \_\_\_\_\_  
 CPA. Verónica Silva  
 Contadora

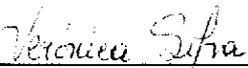
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivo y patrimonio	Notas	2012	2011
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	2,639,408	2,312,192
Cuentas por pagar			
Proveedores	11	482,344	870,962
Compañías relacionadas	14	4,738,205	14,683,226
<b>Pasivos acumulados</b>			
Impuestos por pagar	13	187,447	288,373
Otros		85,449	71,104
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<u>8,132,853</u>	<u>18,225,857</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones bancarias	12	13,482,651	16,122,059
Impuesto a la renta diferido	13	7,077,823	7,508,277
<b>Total de los pasivos no corrientes</b>		<u>20,560,474</u>	<u>23,630,336</u>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>28,693,327</u>	<u>41,856,193</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	15	868,623	868,623
Reservas		28,335,433	28,335,433
Resultados acumulados		96,007,989	96,264,688
<b>Total del patrimonio</b>		<u>125,212,045</u>	<u>125,468,744</u>
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u>153,905,372</u>	<u>167,324,937</u>

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

  
Johnny Czarninski  
Presidente

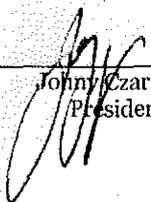
  
CPA. Verónica Silva  
Contadora

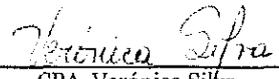
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2012	2011
Ingresos por arriendo de locales comerciales	14	10,993,144	10,928,928
Ingresos por arriendo de locales administrados	14	8,669,353	7,705,217
Total de ingresos		19,662,497	18,634,145
Gastos de administración y operación	16	(15,036,984)	(12,810,730)
Otros ingresos, neto		587,117	20,215
Utilidad operacional		5,212,630	5,843,630
Gastos financieros		(1,673,129)	(1,830,495)
Utilidad antes del impuesto a la renta		3,539,501	4,013,135
Impuesto a la renta	13	(811,612)	(945,067)
Utilidad neta y resultado integral del año		2,727,889	3,068,068

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

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Czarninski  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Verónica Silva  
Contador

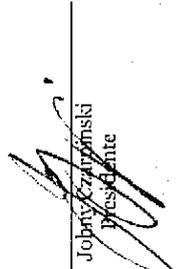
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reservas		Reserva de capital	Resultados Superávit por revaluación	Por la aplicación de las NIIF (1)	Resultados acumulados	Total
	868,623	288,343	Legít	Facultativa					
Saldos al 1 de enero del 2011	868,623	288,343		27,901,122	11,119,211	67,911,314	5,573,809	15,068,849	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
Resolución de la Junta de Accionistas del 19 de junio del 2012:									
Dividendos declarados								(3,068,068)	(3,068,068)
Cuentas por cobrar a accionistas por retenciones de impuestos sobre dividendos asumidas por la Compañía <Ver Nota (17)>								83,480	83,480
Utilidad neta y resultado integral del año								2,727,889	2,727,889
Saldos al 31 de diciembre del 2012	868,623	434,311		27,901,122	11,119,211	67,911,314	5,573,809	11,403,655	125,212,045

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

  
Jobny Czarnowski  
Presidente

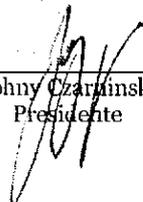
  
CPA Verónica Silva  
Contador

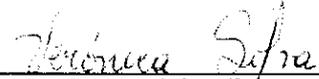
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

	Referencia a Notas	2012	2011
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad antes de impuestos		3,539,501	4,013,135
Más cargos (menos) créditos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Intereses ganados y no cobrados		(418,658)	-
Depreciación	7 y 8	<u>7,713,753</u>	<u>7,402,301</u>
		10,834,596	11,415,436
Pago del impuesto a la renta		(121,457)	(1,229,307)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Documentos y cuentas por cobrar		1,886,171	1,199,329
Gastos pagados por anticipado		(12,952)	(22,207)
Otros activos		-	(1,130)
Documentos y cuentas por pagar		(388,618)	(259,713)
Pasivos acumulados		<u>(214,879)</u>	<u>(305,353)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>11,982,861</u>	<u>10,797,055</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de instalaciones y equipos	7	(401,178)	(130,307)
(Bajas) Adiciones de propiedades de inversión	8	<u>27,287</u>	<u>(4,594,701)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(373,891)</u>	<u>(4,725,008)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
(Disminución) en obligaciones bancarias		(2,312,192)	(3,284,560)
Pago de dividendos		(5,063,999)	(4,274,664)
(Disminución) / Aumento en deudas a compañías relacionadas		<u>(6,253,020)</u>	<u>3,601,201</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(13,629,211)</u>	<u>(3,958,023)</u>
(Disminución) / Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		(2,020,241)	2,114,024
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>2,251,991</u>	<u>137,967</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>231,750</u>	<u>2,251,991</u>

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

  
 Johnny Czarinski  
 Presidente

  
 CPA. Verónica Silva  
 Contador

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(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
Mi Comisariato	Gómez Rendón y Av. Quito
Ferrisariato Alborada	Cdla. Alborada Edificio Super IV
Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería	Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG
Río Store y Mi Comisariato	Av. La Prensa
Mi Juguetería y Mi Comisariato	Rodrigo de Chávez y Chasqui
Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato	Avenida Pedro Menéndez Gilbert
Mi Comisariato	Gómez Rendón y Abel Castillo
Mi Comisariato	Calles Brasil y Quito
Mi Comisariato y Río Store	Ciudadela La Garzota
Mi Comisariato y Río Store	Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil
Mi Comisariato	Eloy Alfaro y Brasil
Mi Juguetería	Ciudadela Kennedy Norte
Mi Comisariato	Rosendo Avilés y Bogotá
Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store	Vélez entre Boyacá y García Avilés
Mi Comisariato y Ferrisariato	Lotización Mapasingue Km. 4 1/2 Vía Daule
Hipermarket	Av. De Las Américas
Riocentro Norte (1)	Guayaquil

(1) Inaugurado en diciembre del 2011.

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 fundamentalmente por las transacciones relacionadas a los acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 14 y 17.

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2012 y 2011, la Compañía reporta un déficit de capital de trabajo de US\$1,278,164 (2011: US\$6,672,807) 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 2012 y 2011, 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 2012, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de marzo del 2013 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. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación de estados financieros separados**

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

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.

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del corredor y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión, 'Estados financieros separados' - Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión, 'Asociadas y acuerdos conjuntos' - Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 1	Enmienda, 'Adopción por primera vez' - Tratamiento de intereses de préstamos con el Gobierno.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Nuevas divulgaciones para facilitar la comparación entre entidades que preparan estados financieros bajo NIIF y aquellas que los preparan bajo Principios Americanos.	1 de enero del 2013
NIIF 10	'Estados financieros consolidados' - Construye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	'Acuerdos conjuntos'	1 de enero del 2013
NIIF 12	'Divulgaciones de intereses en otras entidades' - Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	'Medición del valor razonable' - Precisar la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013
NIC 32	Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 9	'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 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 2012 y del 2011, 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

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

**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: 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:

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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 rubro Gastos financieros, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Otras cuentas por pagar.
- 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 2012 y 2011 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 que se muestran al costo histórico.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes 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 2012 y 2011 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

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo (centros comerciales) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

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

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración 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 2012 y 2011, 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.

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

#### **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**

La provisión 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 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011: 14%) 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 2012 y 2011, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% (2011: 24%) 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

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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

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

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

#### **2.11 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 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.

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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.

#### **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. Estos valores han sido considerados como costo atribuido por fines de adopción por primera vez de las NIIF.

##### 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.

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

### **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, además de los criterios utilizados para el cálculo de los impuestos a la renta corrientes y diferidos y el amparo a la manutención de los saldos de impuestos a la rentas diferidos.

### **4. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **4.1 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 prevén los contratos de mandato descrito en la Nota 17.

#### **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 2012" elaborado por el Banco Central del Ecuador se prevé que el sector comercial al por mayor y menor genere en el año 2012 una producción de US\$8,690,340 que representará el 10% del PIB del país, lo cual significa un crecimiento del 10.2% en relación a la cifra con la que cerró el sector en el año 2011.

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 17), se logra suponer un costo inicial de cada obra y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra. Durante la ejecución de la obra, se efectúa un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de crédito:

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

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.

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Riesgo de liquidez:

El flujo de los fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamiento a su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa (hasta septiembre del 2012 el contrato se mantenía con 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. Actualmente, desde octubre del 2012 su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa lleva la Administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales de propiedad de Inmobiliaria Lavie S.A., quedando su relacionada Administradora del Pacífico S.A. Adepasa autorizada para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales.

En el caso de existir un déficit de caja, 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.

<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Obligaciones bancarias	2,724,855	5,843,214	7,639,436
Cuentas por pagar:			
Proveedores	482,344	-	-
Compañías relacionadas	4,738,205	-	-
Otros	85,449	-	-
<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
Cuentas por pagar:			
Proveedores	870,962	-	-
Compañías relacionadas	10,299,305	4,383,921	-
Otros	71,104	-	-

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 4.2 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 2012 y 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total deudas con terceros y compañías relacionadas	21,428,055	34,059,543
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(231,750)</u>	<u>(2,251,991)</u>
Deuda neta	21,196,305	31,807,552
Total patrimonio	<u>125,212,045</u>	<u>125,468,744</u>
Capital total	<u>146,408,350</u>	<u>157,276,296</u>
Ratio de apalancamiento	14%	20%

#### 5. INSTRUMENTO FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

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

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>		<u>2011</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	231,750	-	2,251,991	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Compañías relacionadas	4,471,619	-	6,239,256	-
Otras cuentas por cobrar	1,800,000	1,118,658	2,700,000	2,500,000
<b>Total activos financieros</b>	<b>6,503,369</b>	<b>1,118,658</b>	<b>11,191,247</b>	<b>2,500,000</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones bancarias	2,639,408	13,482,651	2,342,192	16,122,059
Proveedores	482,344	-	870,962	-
Compañías relacionadas	4,738,205	-	14,683,226	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>7,859,957</b>	<b>13,482,651</b>	<b>17,896,380</b>	<b>16,122,059</b>

**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. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco del Pacífico S.A.	200,066	2,212,175
Banco del Pichincha C.A.	31,684	39,816
	<u>231,750</u>	<u>2,251,991</u>

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 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INSTALACIONES Y EQUIPO

	Instalaciones	Muebles y enseres	Equipos de computación	Equipos de seguridad	Total
<b>Al 1 de enero del 2011</b>					
Costo	5,365,353	71,574	2,365	25,609	5,464,901
Depreciación acumulada	(1,263,221)	(1,587)	(2,112)	(8,669)	(1,275,589)
Valor en libros al 1 de enero del 2011	<u>4,102,132</u>	<u>69,987</u>	<u>253</u>	<u>16,940</u>	<u>4,189,312</u>
<b>Movimientos 2011</b>					
Adiciones	102,490	80	2,437	25,300	130,307
Depreciación	(535,870)	(7,157)	(575)	(3,615)	(547,217)
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>
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>					
Costo	5,467,843	71,654	4,802	50,909	5,595,208
Depreciación acumulada	(1,799,091)	(8,744)	(2,687)	(12,284)	(1,822,806)
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>
<b>Movimientos 2012</b>					
Adiciones	20,669	-	525	-	21,194
Reclasificaciones (1)	379,984	-	-	-	379,984
Depreciación	(556,004)	(7,165)	(1,057)	(5,091)	(569,317)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>3,513,401</u>	<u>55,745</u>	<u>1,583</u>	<u>33,534</u>	<u>3,604,263</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>					
Costo	5,868,496	71,654	5,327	50,909	5,996,386
Depreciación acumulada	(2,355,095)	(15,909)	(3,744)	(17,375)	(2,392,123)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>3,513,401</u>	<u>55,745</u>	<u>1,583</u>	<u>33,534</u>	<u>3,604,263</u>

(1) Valores reclasificados de propiedades de inversión. Ver Nota 8.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**8. PROPIEDADES DE INVERSION**

	Edificios	Terrenos	Construcciones en curso	Total
<b>Al 1 de enero del 2011</b>				
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 1 de enero del 2011	100,518,719	47,179,879	2,746,747	150,445,345
<b>Movimientos 2011</b>				
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
<b>Al 31 de diciembre del 2011</b>				
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
<b>Movimientos 2012</b>				
Adiciones	-	-	352,696	352,696
Transferencias (2)	1,705,158	-	(1,705,158)	-
Reclasificación (3)	-	-	(379,984)	(379,984)
Depreciación	(7,144,436)	-	-	(7,144,436)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	93,695,310	47,179,879	138,049	141,013,238
<b>Al 31 de diciembre del 2012</b>				
Costo	134,345,819	47,179,879	138,049	181,663,747
Depreciación acumulada	(40,650,509)	-	-	(40,650,509)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	93,695,310	47,179,879	138,049	141,013,238

- (1) En el 2011, corresponde a remodelaciones finales efectuadas en el Ríocentro Norte y en el Mi Comisariato de Plazaquil.
- (2) Corresponde a la remodelación de salas de cine en la ciudad de Manta por aproximadamente US\$1,510,000, culminados en julio del 2012; y obras de ampliación al Centro Comercial Paseo Shopping de Portoviejo por aproximadamente US\$192,000.
- (3) Valores reclasificados a Instalaciones y equipos. Ver Nota 7.

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Actividad
	2012	2011	2012	2011	
Ubesair S.A. (1)	99.5	99.5	1,287,653	1,287,653	Servicios profesionales de transporte de personal
Supercines	66	66	8,910	8,910	Exhibición de filmes en cines y teatros
			<u>1,296,563</u>	<u>1,296,563</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, en esta época, fue equivalente al valor de mercado de los aviones que esta compañía poseía en sus activos menos sus pasivos correspondientes.

**10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	Tasa de interés anual		2012	2011
	2012	2011		
Universidad Espíritu Santo (1)	7%	7%	2,918,658	5,200,000
Menos - Porción corriente			(1,800,000)	(2,700,000)
			<u>1,118,658</u>	<u>2,500,000</u>

- (1) Corresponde a la venta de un terreno ubicado en el km 2.5 vía Samborondón en el sector Biblos realizada en el 2010 por un valor de US\$9,000,000 garantizados a través de una hipoteca abierta emitida a favor de Inmobiliaria Lavie S.A.. Esta cuenta por cobrar ha sido cobrada de la siguiente manera: US\$2,000,000 como pago inicial, US\$2,700,000 cancelados durante el 2012 (2011: US\$1,800,000), y el saldo US\$3,088,134 a ser cobrados en un plazo de 2 años. Adicionalmente incluye US\$418,658 de intereses devengados en el año 2012 registrados con cargo a resultados en

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Vencimientos anuales de las Otras Cuentas por cobrar no corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	1,800,000
2014	1,118,658	700,000
	<u>1,118,658</u>	<u>2,500,000</u>

**11. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mapfre Atlas Cía. de Seguros S.A.	67,555	79,056
La Union Compañía de Seguros S.A.	52,382	50,345
QBE Seguros Colonial S.A	44,076	-
Norlop Thompson	38,169	-
Cetivehículos	26,382	-
TKE Elevadores Cia. Ltda.	24,557	49,114
Cemdepot Cia. Ltda.	18,803	-
Posso Vasquez Simon Anibal	14,573	-
Macias Palma Robert	8,950	-
Cevallos Plaza Otto	6,335	-
Orozco Amaguaya	5,906	-
Innomariuxi S.A.	-	221,481
Equiprotec Equipos Cia. Ltda.	-	244,061
Rubén Pilay Pincay	-	34,692
Otros	174,656	192,213
	<u>482,344</u>	<u>870,962</u>

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. OBLIGACIONES BANCARIAS**

			Interés anual %	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	16,122,059	18,434,251	8.84	8.95
Menos - Porción corriente	(2,639,408)	(2,312,192)		
	<u>13,482,651</u>	<u>16,122,059</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 anual promedio del 8.84% reajutable trimestralmente cuyo vencimiento final es el año 2018. Los intereses son cancelados mensualmente.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	2,675,979
2014	2,831,904	2,835,166
2015	3,011,311	3,014,087
2016	3,281,919	3,284,074
2017	3,338,804	3,340,406
2018	1,018,713	972,347
	<u>13,482,651</u>	<u>16,122,059</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias el siguiente bien inmueble: Centro Comercial Ríocentro Norte, el cual se encuentra registrado como parte de sus "Propiedades de Inversión".

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**13. IMPUESTOS**

**a) Resultado de Impuesto a la renta corriente y diferido -**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente	(1,242,066)	(1,408,116)
Impuesto a la renta diferido:		
Reversión de pasivos de impuesto por diferencias temporales	430,454	463,049
Gasto de impuesto a la renta	<u>(811,612)</u>	<u>(945,067)</u>

**b) Conciliación tributaria - contable -**

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	3,539,501	4,013,135
Menos - Ingresos exentos	(1,291)	(1,501)
Menos - Diferencia de depreciación a vidas útiles tributarias (1)	(1,035,097)	(1,182,543)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	<u>2,897,174</u>	<u>3,038,060</u>
Utilidad tributaria	5,400,287	5,867,151
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta corriente	1,242,066	1,408,116
Menos - Retenciones en la fuente del año	(1,351,264)	(1,286,659)
Impuesto por (recuperar)/pagar	<u>(109,198)</u>	<u>121,457</u>

- (1) Corresponde a la diferencia entre el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles económicas y el gasto de depreciación calculado bajo vidas útiles tributarias. La Compañía va a seguir considerando este gasto como no deducible, ya que los avalúos fueron realizados antes de la aplicación de NIIF por primera vez.
- (2) Incluye principalmente US\$2,861,631 (2011: US\$3,013,368) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios (propiedades de inversión).

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

Utilidad del año antes de impuestos	3,539,501	4,013,135
Tasa vigente	<u>23%</u>	<u>24%</u>
	814,085	963,152
Efecto por diferencias en depreciaciones	(238,072)	(283,810)
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles	666,053	729,134
Menos - Ingresos exentos	-	(360)
Diferencias por corrección de vidas útiles y reavalúo de propiedades de inversión - Impuesto diferido	(430,454)	(463,049)
Gasto por impuesto a la renta	<u>811,612</u>	<u>945,067</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>22.90%</u>	<u>23.55%</u>

**c) Cálculo del Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta -**

Durante el 2012, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la Renta para el 2012, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.10, ascendía a aproximadamente US\$999,234 (2011: US\$938,173), monto que no supera el impuesto a la renta corriente causado, el cual se incluye en el Estado de resultados integrales.

**d) Impuesto a la renta diferido -**

El análisis del impuesto diferido pasivo es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	518,843	658,175
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>6,558,980</u>	<u>6,850,102</u>
	<u>7,077,823</u>	<u>7,508,277</u>