

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

INDICE

- Informe de los auditores independientes
- Balances generales (no consolidados)
- Estados de resultados (no consolidados)
- Estados de cambios en el patrimonio (no consolidados)
- Estados de flujos de efectivo (no consolidados)
- Notas a los estados financieros (no consolidados)

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares estadounidenses
- NEC 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"
- NEC 19 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 - "Estados Financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias"
- NEC 20 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 20 - "Contabilización de inversiones en Asociadas"
- El Rosado - Importadora El Rosado S.A.
- CISA - Comercial Inmobiliaria S.A.



**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

**Abreviaturas usadas:  
(Continuación)**

Lavie	-	Inmobiliaria Lavie S.A.
Motke	-	Inmobiliaria Motke S.A.
Grupo	-	Grupo Económico El Rosado (Importadora El Rosado S.A.) y compañías relacionadas.
Rivad	-	Inmobiliaria Rivad S.A.
Goren	-	Inmobiliaria Goren S.A.
Mazal	-	Inmobiliaria Mazal S.A.



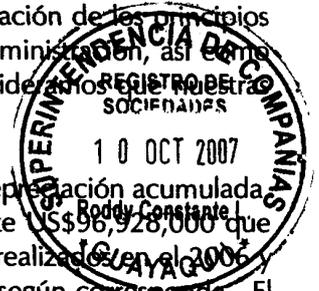
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del Directorio y  
accionistas de

**Inmobiliaria Lavie S.A.**

Guayaquil, 28 de agosto del 2007

1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros (no consolidados) son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Tal como se explica en las Notas 2 d) y 6, los terrenos y edificios, netos de depreciación acumulada se presentan en el balance general adjunto por un total de aproximadamente US\$96,928,000 que incluye aproximadamente US\$53,687,000 determinados mediante revalúos realizados en el 2006 y el saldo al costo o valor determinado mediante la aplicación de la NEC 17, según corresponda. El efecto de los revalúos originaron un incremento en los indicados activos y en el patrimonio de aproximadamente US\$26,873,000. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecen que el revalúo debió abarcar a todos los bienes de una misma clase no estando permitido el revalúo de solo algunos bienes del rubro, por este motivo, los edificios y terrenos no están presentados en el balance general de acuerdo con las indicadas normas. No es posible establecer el efecto de este asunto sobre el activo y patrimonio informados al cierre del año. Además, tenemos las siguientes observaciones:



A los miembros del Directorio y  
accionistas de  
**Inmobiliaria Lavie S.A.**  
Guayaquil, 28 de agosto del 2007

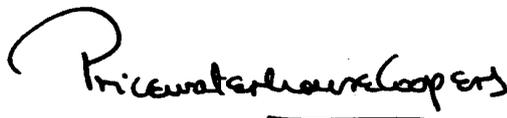
- a) El valor asignado a los bienes revaluados en el 2006 está subestimado en un monto que no pudo ser determinado debido a que la Compañía omitió considerar en la contabilización del revalúo la depreciación que había acumulado dichos bienes; esta omisión determina una consecuente subestimación de la Reserva por avalúo incluida en el patrimonio.
  - b) La Compañía no cumplió con los procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías en relación a la revalorización de activos fijos delineados en la Resolución emitida por esta entidad publicada en Registro Oficial 146 del 22 del agosto del 2000.
4. Como se indica en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, las inversiones en acciones mantenidas en sus subsidiarias Cisa y Motke se presentan al 31 de diciembre del 2006 a su valor patrimonial determinado bajo el método de participación, habiéndose registrado en el año una pérdida neta por dichas inversiones de US\$16,304,980. Los informes que los auditores independientes emitieron con fecha 28 de agosto del 2007 sobre los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2006 de las indicadas empresas expresan opiniones con una salvedad sobre la presentación razonable de dichos estados financieros debido que los terrenos y edificios y los patrimonios de las subsidiarias se presentan por montos que de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y cuyo efecto no pudo ser determinado. No es posible establecer el efecto de este asunto sobre el valor de las inversiones y patrimonios presentados en el balance general adjunto.
5. Tal como se expresa en la Nota 2 a), los estados financieros (no consolidados) preparados en cumplimiento de los requerimientos de información establecidos por los organismos estatales de control, y para su incorporación en los estados financieros consolidados de la compañía Inmobiliaria Lavie S.A. y sus Subsidiarias. Por lo tanto, los estados financieros (no consolidados) de la Compañía adjuntos no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en su patrimonio, ni sus flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos no determinados de los asuntos mencionados en los párrafos 3 y 4 anteriores, los estados financieros (no consolidados) mencionados en el párrafo 1 están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2.
7. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2006 y 2005 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$16,527,624 y US\$33,095,526 (2005: US\$16,158,035 y US\$20,530,137), respectivamente y además realizó las transacciones detalladas en la indicada Nota. Las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado



A los miembros del Directorio y  
accionistas de  
**Inmobiliaria Lavie S.A.**  
Guayaquil, 28 de agosto del 2007

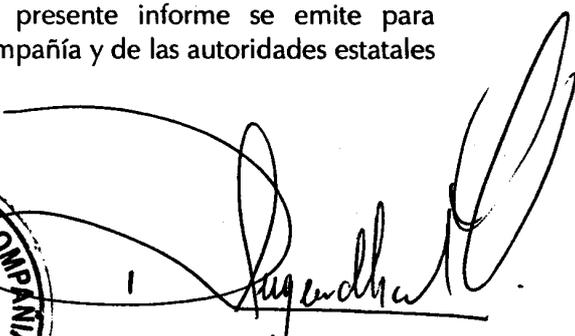
S.A. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 14. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

8. Por los motivos explicados en el párrafo 5 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los accionistas, directores de la Compañía y de las autoridades estatales de control y no deben utilizarse para ningún a otro propósito.



No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011



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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia		Referencia		Pasivo y patrimonio	Referencia		
	a Notas	2006	2005	a Notas		2006	2005	
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		68,097	7,363		Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	10	1,420,738	1,607,479
Cuentas y documentos por cobrar					Cuentas y documentos por pagar	8	613,215	1,312,313
Anticipos a proveedores	3	646,579	1,207,338		Proveedores locales	12	10,120,326	9,919,328
Impuestos	4	2,393,550	2,114,701		Otras cuentas por pagar		60	-
Compañías relacionadas	12	519,789	150,200				10,733,601	11,231,641
Otros		33,586	312,500					
		<u>3,593,504</u>	<u>3,784,739</u>					
Total del activo corriente		3,661,601	3,792,102		Pasivos acumulados			
					Impuestos por pagar	9	679,032	406,905
					Intereses por pagar	9	71,821	63,954
							750,853	470,859
INVERSIONES PERMANENTES	5	56,052,736	84,716,102		Total del pasivo corriente		12,905,192	13,309,979
ACTIVO FIJO	6	99,056,458	58,576,347					
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO					PASIVO A LARGO PLAZO			
Compañías relacionadas	12	16,007,835	16,007,835		Obligaciones bancarias a largo plazo	10	7,772,393	9,179,878
					Compañías relacionadas	12	22,975,200	10,610,809
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS	7	50,322	50,322		PATRIMONIO (según estados adjuntos)		131,176,167	130,041,952
Total del activo		<u>174,828,952</u>	<u>163,142,708</u>		Total del pasivo y patrimonio		<u>174,828,952</u>	<u>163,142,618</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. Jerzy Czarninski  
Gerente General

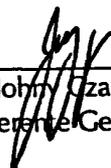
  
Ing. Víctor Alvarado  
Contador

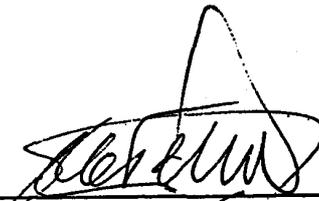
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos por arriendos de locales comerciales	12 y 14	6,222,031	5,918,310
Ingresos por arriendos de locales administrados	12 y 14	<u>3,720,357</u>	<u>3,312,837</u>
		9,942,388	9,231,147
Costos de administración y operación	13	( 6,182,129)	( 5,873,932)
Costos financieros		( 95,227)	( 424,402)
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5	( 16,304,980)	8,748,388
✓ Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	( 25,669,507)	-
Otros ingresos, neto		<u>172,336</u>	<u>97,402</u>
(Pérdida)/Utilidad antes de impuesto a la renta		( 38,137,119)	11,778,603
Impuesto a la renta	9 y 11	( 961,870)	( 757,554)
(Pérdida)/Utilidad neta del año		<u>( 39,098,989)</u>	<u>11,021,049</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. John Ozarninski  
Gerente General

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Referencia a Notas	Capital social	Reservas			Por revaluación de activo fijo	Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital			
Saldos al 1 de enero del 2005	38,912	19,456	10,437,341	88,722,903	-	4,916,126	104,134,738
Efectos provenientes de la fusión según Resolución No. 05-G-DIC-0007055 de la Superintendencia de Compañías del 19 de octubre del 2005	144,524	23,471	2,120,842	39,019,999	-	-	41,308,836
Saldo consolidado al 19 de octubre del 2005	183,436	42,927	12,558,183	127,742,902	-	4,916,126	145,443,574
Resolución de la Junta de Accionistas del 19 de abril del 2005:							
Aumento de capital	389,383						389,383
Transferencia a reservas			4,916,126			( 4,916,126)	-
Efecto del ajuste por método de valuación de inversiones en subsidiarias				( 26,738,799)			( 26,738,799)
Otros movimientos menores			( 73,255)				( 73,255)
Utilidad neta del año						11,021,049	11,021,049
Saldos al 31 de diciembre del 2005	572,819	42,927	17,401,054	101,004,103	-	11,021,049	130,041,952
Resolución de la Junta de Accionistas							
Aumento de capital	290,000						290,000
Reavalúo de activos fijos					26,873,219		26,873,219
Transferencia a reservas		243,482	10,777,567			( 11,021,049)	-
Efecto del ajuste por método de valuación de inversiones en asociadas				13,309,480			13,309,480
Otros movimientos menores			( 239,495)				( 239,495)
Pérdida neta del año						( 39,098,989)	( 39,098,989)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	862,819	286,409	27,939,126	114,313,583	26,873,219	( 39,098,989)	131,176,167

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. John J. Zarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
(Pérdida)/Utilidad neta del año		( 39,098,989)	11,021,049
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
✓ Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	25,669,507	-
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5 y 11	16,304,980	( 8,748,388)
Depreciación	6 y 13	<u>3,151,209</u>	<u>3,025,605</u>
		6,026,707	5,298,266
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar		( 48,260)	( 128,520)
Cuentas y documentos por pagar		( 699,038)	( 99,372)
Pasivos acumulados		279,994	65,411
Movimientos menores al patrimonio		-	( 73,255)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>5,559,403</u>	<u>5,062,530</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	6	( 16,758,101)	( 5,507,132)
Aumento de inversiones permanentes	5	( 1,731)	( 22,771)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>( 16,759,832)</u>	<u>( 5,529,903)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aumento en obligaciones bancarias		( 1,594,226)	-
Aumento de capital	15	290,000	389,383
Aumento de deudas a compañías relacionadas, neto		<u>12,565,389</u>	<u>22,850</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>11,261,163</u>	<u>412,233</u>
Aumento neto de efectivo		60,734	( 55,140)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>7,363</u>	<u>62,503</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>68,097</u>	<u>7,363</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. John Jzarninski  
Gerente General

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

## INMOBILIARIA LAVIE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

#### NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Lavie S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 11 de junio de 1982. La Compañía luego del proceso de fusión efectuado durante el 2005 y que se indica más adelante, es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
La Península	Salinas
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
Gómez Rendón y Av. Quito	Mi Comisariato
Cdla. Alborada Edificio Super IV	(1) Ferrisariato Alborada
Avenida 25 de Julio	(1) Río Store y Mi Comisariato
Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG	(1) Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería
Av. La Prensa	(1) Río Store y Mi Comisariato
Rodrigo de Chávez y Chasqui	(1) Mi Juguetería y Mi Comisariato
Avenida Pedro Menéndez Gilbert	(1) Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato
Av. De Las Américas	(1) Mi Comisariato y Río Store
Av. Francisco de Orellana	(1) Hipermarket y Bodegas
Gómez Rendón y Abel Castillo	(1) Centro Comercial, "El Paseo Shopping" (Milagro)
Calles Brasil y Quito	(1) Mi Comisariato
Ciudadela La Garzota	(1) Mi Comisariato y Río Store
Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil	(1) Mi Comisariato y Río Store
Eloy Alfaro y Brasil	(1) Mi Comisariato
Ciudadela Kennedy Norte	(1) Mi Juguetería

(1) Corresponden a centros y locales comerciales traspasados a Lavie producto de la fusión que se menciona en el párrafo siguiente, por un monto de aproximadamente US\$30,843,593.

Durante el año 2006, se realizaron cesiones, a favor de una compañía relacionada domiciliada en el exterior, a valor cero, de una porción de las participaciones accionarias que la Compañía mantenía en Motke y Cisa cuyo valor en libros era de US\$14,964,858 y US\$10,704,649 respectivamente. Ver Nota 5 y 11.

A partir del 7 de noviembre del 2005, producto de la fusión con las inmobiliarias relacionadas, se modificó su estructura accionaria, por lo que sus principales accionistas al 31 de diciembre del 2005 son: Compañía Menadanny S.A. con un 31.33%, Inmobiliaria Motke S.A. con un 26.22%,

## **NOTA 1 - OPERACIONES**

(Continuación)

Menatal S.A. con un 12.22%, Menagad S.A. con un 12.22%, Menayael S.A. con un 12.22%, Comercial Inmobiliaria S.A. con un 3.32% y la Familia Czarninski con un 2.47% del capital social. Al 31 de diciembre del 2006, producto de la transferencia de acciones indicada en el párrafo anterior, Motke y Cisa disminuyeron su participación accionaria al 17.41% y 2.20%, respectivamente; por lo cual a partir del año 2006, la compañía Mazal Worldwide posee el 31,85% de participación en Inmobiliaria Lavie S.A..

Inmobiliaria Lavie S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Importadora El Rosado S.A. Véase Notas 12 y 14.

### **Apertura de nuevos locales. -**

Durante el 2006, la Compañía construyó el nuevo local en Santo Domingo de los Colorados, en la avenida Quito y Abraham Calazacón con el formato de "Hipermercado".

### **Fusión por absorción de las compañías inmobiliarias Mazal S.A., Kfir S.A., Talor S.A., Goren S.A., Braquil S.A., Rivad S.A., Hasbaya S.A. y Constructora Dov S.A. -**

Las Juntas Generales de Accionistas de inmobiliaria Lavie S.A. y las inmobiliarias en mención, celebradas el 19 de abril del 2005, resolvieron realizar la fusión por absorción de las Inmobiliarias Mazal S.A., Kfir S.A., Talor S.A., Goren S.A., Braquil S.A., Rivad S.A., Hasbaya S.A. y Constructora Dov S.A., las cuales debieron disolverse sin liquidarse, por la absorción que de ellas realizó la compañía absorbente Inmobiliaria Lavie S.A.. <Ver Nota 5>. Dicha fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 05-G-DIC-0007055 del 19 de octubre del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del 7 de noviembre del 2005. Las operaciones de las inmobiliarias absorbidas correspondían fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles tanto a Importadora El Rosado S.A. como a terceros.

La fusión por absorción de sus compañías inmobiliarias relacionadas, se realizó mediante el traspaso en bloque y a perpetuidad de su patrimonio, activos y pasivos de las inmobiliarias a valor en libros, en base a los estados financieros al 7 de noviembre del 2005, como resultado del proceso de fusión, el patrimonio de la Compañía aumentó en aproximadamente US\$41,308,836. Ver Estado de cambios en el patrimonio.

Los estados financieros de las Compañías previo a la fusión se detallan a continuación:

(Véase página siguiente)

NOTA 1 - OPERACIONES  
(Continuación)

Activo	LAM.S.A.	MAZUL.S.A.	REIR.S.A.	DOY.S.A.	TALOR.S.A.	COHEN.S.A.	BRACHIL.S.A.	RYND.S.A.	HASRAVL.S.A.	SUBTOTAL	AJUSTES	TOTAL
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>												
Caja y bancos	434,514	-	-	-	-	-	-	-	-	434,514	-	434,514
Cuentas y documentos por cobrar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anticipos por obras	168,444	1,019	-	81,837	285,229	134,146	12,207	-	-	682,882	-	682,882
Compañías relacionadas	406,527	627,357	352,083	544,022	152,764	16,211,643	1,148,951	379,766	345,699	20,168,812	-	20,168,812
Impuestos	83,604	10,526	11,723	81,803	978,163	621,795	52,209	37,514	4,230	1,882,367	-	1,882,367
Otros	582,628	-	-	9,819	38,073	184,395	124,742	283	-	939,940	-	939,940
	1,247,207	638,902	363,806	717,281	1,455,229	17,151,979	1,338,109	417,563	349,929	23,674,001	-	23,674,001
<b>Total del activo corriente</b>	1,675,717	638,902	363,806	717,281	1,455,229	17,151,979	1,338,109	417,563	349,929	24,108,515	-	24,108,515
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	91,870,294	16,802,891	19,155,755	6,648,549	564	2,379,115	29,700,086	35,493,765	-	202,051,019	( 99,367,365)	102,683,654
<b>ACTIVO FIJO</b>	24,605,741	403,489	707,355	1,772,293	11,901,303	7,334,639	5,889,245	1,895,758	326,580	55,828,403	-	55,828,403
<b>OTROS ACTIVOS</b>	4	-	-	-	42,612	2,981	1,370	4	-	46,971	-	46,971
<b>Total del activo</b>	178,157,756	17,845,282	20,226,916	9,138,123	14,399,708	26,868,714	36,920,810	37,807,090	676,509	282,034,908	( 99,367,365)	182,667,543
<b>Pasivo y patrimonio</b>												
<b>PASIVO CORRIENTE</b>												
Posición corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	-	-	-	-	-	737,190	-	-	-	737,190	-	737,190
Cuentas y documentos por pagar	-	-	-	66,765	289,036	172,163	1,343	156	-	632,002	-	632,002
Proveedores locales	122,539	-	-	540,162	2,110,823	1,529,403	185,066	4,175	8,778	8,307,297	-	8,307,297
Compañías relacionadas	3,470,490	19,729	38,771	8,847	122	200	29,631	-	-	38,560	-	38,560
Otros	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3,593,189	19,729	47,618	606,927	2,399,981	2,838,956	216,040	4,331	8,778	9,735,549	-	9,735,549
Pasivos acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos por pagar	38,893	3,782	4,212	11,660	17,777	8,070	13,707	6,792	1,519	106,412	-	106,412
	38,893	3,782	4,212	11,660	17,777	8,070	13,707	6,792	1,519	106,412	-	106,412
<b>Total del pasivo corriente</b>	3,632,082	23,311	51,830	618,587	2,417,758	2,847,026	229,747	11,123	10,297	9,841,961	-	9,841,961
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>												
Obligaciones bancarias	-	-	-	-	-	787,357	-	-	-	787,357	-	787,357
Compañías relacionadas	9,974,048	-	-	-	10,059,066	4,461,931	-	-	-	24,495,045	-	24,495,045
<b>PATRIMONIO</b>	104,545,626	17,821,771	20,175,086	8,519,536	1,922,884	18,772,400	36,691,043	37,795,967	666,212	246,970,545	( 99,367,365)	147,543,180
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>	178,157,756	17,845,282	20,226,916	9,138,123	14,399,708	26,868,714	36,920,810	37,807,090	676,509	282,034,908	( 99,367,365)	182,667,543

(1) Incluye principalmente: i) US\$31,319,354 de acciones que estas empresas mantenían en otras compañías inmobiliarias, ii) US\$62,730,614 de acciones que la Compañía mantenía en CISA y iii) US\$6,270,492 de acciones que la Compañía mantenía en Currie.

**NOTA 1 - OPERACIONES**  
(Continuación)

	<u>US\$</u>
Total patrimonio después de la fusión	147,543,180
Menos - Saldo inicial al 1 de enero del 2005 de Lavie S.A.	( 104,134,738)
Menos - Utilidades netas generadas en el período de 9 meses comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre del 2005	<u>( 2,099,606)</u>
Efectos provenientes de la fusión registrados en el patrimonio	<u>41,308,836</u>

Los indicados efectos fueron contabilizados de acuerdo a la proporción del total de las cuentas patrimoniales con contrapartida a la cuenta Inversiones en acciones en cada compañía inmobiliaria absorbida, los cuales fueron puestos a consideración de la Superintendencia de Compañías para el proceso de fusión que fue aprobado según Resolución No. 05-G-DIC-0007055 del 19 de octubre del 2005.

Durante el año 2005, producto de la fusión, las compañías inmobiliarias mencionadas transfirieron (a valor en libros) a favor de Lavie, el total de sus participaciones accionarias en otras compañías inmobiliarias pertenecientes al Grupo Económico El Rosado. <Véase Nota 5>.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros (no consolidados) -**

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

Los estados financieros adjuntos fueron preparados en cumplimiento de los requerimientos de información establecidos por los organismos estatales de control y para su incorporación en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Lavie S.A. y sus Subsidiarias. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en el patrimonio ni los flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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

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

## **NOTA 1 - OPERACIONES**

(Continuación)

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

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

### **c) Inversiones permanentes -**

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

La diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 y los montos netos que resultan de la aplicación del método de participación a dicha fecha por US\$2,995,500 fue registrado con débito a los resultados del ejercicio 2006 por US\$16,304,980 y con crédito a las cuentas Inversiones permanentes y a la cuenta patrimonial Reserva de Capital por US\$2,995,500 y US\$13,309,480, respectivamente. Ver además Nota 5 (6) y (7).

Para el año 2005, la diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía y los montos netos que resultaron de la aplicación del método de participación a dicha fecha por US\$17,990,411 fue registrado con débito a la cuenta patrimonial Reserva de Capital por US\$26,738,799 y con crédito a las cuentas Inversiones permanentes y resultados del ejercicio 2005 por US\$17,990,411 y US\$8,748,388, respectivamente. Ver además Nota 5 (6) y (7).

### **d) Activo fijo -**

Los rubros instalaciones, equipos de computación, muebles y enseres, equipos de seguridad y construcciones en curso se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto del activo fijo no excede su valor de utilización económica.

A partir del año 2006, ciertos terrenos y edificios que representan 38% del total de este componente se presentan al valor que surge de estudios técnicos practicados por peritos independientes contratados para dicho efecto. El efecto del reavalúo fue registrado como un mayor valor de Activo fijo con contrapartida en la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo con efecto al 31 de diciembre del 2006. <Véase literal i) siguiente y Nota 6>. El porcentaje restante de terrenos y edificios se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES**  
(Continuación)

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

**e) Cargos diferidos -**

Corresponde a pérdidas netas en cambio diferidas en 1999 de acuerdo con las disposiciones legales que rigieron en dicho ejercicio, para su amortización en un plazo máximo de hasta cinco años a partir del año 2000. Dichas pérdidas fueron, en el año 2000, ajustadas y convertidas a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17. Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, quedó un saldo pendiente de amortizar por US\$38,002.

**f) Impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año 2006 y 2005 a la tasa del 25%. Véase Nota 11.

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

El 15% de la utilidad anual que las compañías deben reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

**h) Reserva de capital -**

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

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

Se incluyen los efectos de ajuste por aplicar el método de participación para valuar inversiones permanentes por US\$13,309,479 (2005:US\$26,738,799). Véase Notas 2 c) y 5.

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

Corresponde al incremento, que surge de estudios técnicos practicados por peritos independientes para ciertos activos fijos. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía. (Véase Nota 6).

## NOTA 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmomariuxi C.A.	509,288 (1)	467,448
Alcristal Aluminios y Cristales C.A.	27,230	-
Electro Ecuatoriana S.A.I.C.	38,600	38,600
Equipos y proyectos tecnológicos S.A.	-	148,140
Acería del Ecuador C.A. (ADELCA)	-	79,000
Coeltec S.A.	-	69,808
Distribuidora Rocafuerte S.A. (DISENSA)	-	68,700
Consultola Cía. Ltda.	-	31,328
Hormigones Hércules S.A.	-	27,300
Otros	71,461	277,014
	<u>646,579</u>	<u>1,207,338 (2)</u>

(1) Incluye principalmente valores entregados para la construcción de un centro comercial en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados y que se liquidarán en el primer trimestre del año 2007.

(2) Corresponden principalmente a anticipos entregados para remodelaciones de los centros comerciales El Paseo Shopping ubicado en la ciudad de Portoviejo, Ríocentro Los Ceibos, Hypermarket del Norte y Bodega Central en la ciudad de Guayaquil. <Véase Nota 6.> Las obras mencionadas precedentemente fueron concluidas y los anticipos se liquidaron durante el 2006.

#### NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
IVA	-	230,102
Crédito tributario retenciones de IVA	2,214,798 (1)	1,643,677 (1)
Retenciones en la fuente	<u>178,752 (2)</u>	<u>240,922 (3)</u>
	<u><u>2,393,550</u></u>	<u><u>2,114,701</u></u>

- (1) Corresponde a saldo por retenciones de IVA realizadas a las compañías inmobiliarias absorbidas por Lavie S.A..
- (2) Corresponde a crédito tributario generado durante el año 2006 por impuesto al valor agregado.
- (3) Corresponde a retenciones en la fuente y anticipos al impuesto a la renta de años anteriores pendientes de recuperación, para los cuales se abrieron los trámites de reclamo correspondientes por pagos en excesos No.109012005050321 y No.109012005050318 con fecha 1 de diciembre del 2005, al respecto, durante el 2006 la Compañía recibió una resolución desfavorable en base a la cual registró la baja de estos valores con cargo al rubro Reserva facultativa. Véase Estado de Cambios en el Patrimonio.

#### NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2006	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al VPP y ajustes por Transferencia	Adiciones	Transferencias	Saldo inicial
<b>Compañías subsidiarias.</b>							
Inmobiliaria Motke S.A.	(a) 65.94	29,659,653	29,659,653 (1)	46,442	-	(14,964,858)	44,578,069
Comercial Inmobiliaria S.A.	(a) 65.67	<u>26,392,555</u>	<u>26,392,555 (1)</u>	<u>(3,041,942)</u>	<u>1,731</u>	<u>(10,704,649)</u>	<u>40,137,415</u>
		56,052,208	56,052,208	(2,995,500)	1,731	(25,669,507)	84,715,484
<b>Compañías asociadas</b>							
Supercines	33	<u>528</u>	-	-	-	-	<u>528</u>
		528	-	-	-	-	528
		<u><u>56,052,736</u></u>	<u><u>56,052,208</u></u>	<u><u>(2,995,500)</u></u>	<u><u>1,731</u></u>	<u><u>(25,669,507)</u></u>	<u><u>84,716,012</u></u>

(Véase página siguiente)

**NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES**  
(Continuación)

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al Valor patrimonial	Efectos por fusión		Saldo inicial
					Adiciones	Eliminaciones / trasposos	
<b>Compañías subsidiarias</b>							
Inmobiliaria Braquil S.A.	(a) 99.3	44,578,069	44,591,541 (1)	4,602,788 (1)	37,612,353	(20,505,995)	20,505,995
Inmobiliaria Motke S.A.	(a) 89.6	40,137,415	40,155,341 (1)	(22,593,199) (1)	-	-	2,362,929
Comercial Inmobiliaria S.A.		84,715,484	84,746,882	(17,990,411)	37,612,353	(20,505,995)	62,730,614
<b>Compañías asociadas</b>							
Currie S.A.		-	-	-	-	(6,270,492)	6,270,492
Supercines	33	528	- (2)	- (2)	264	-	264
		<u>528</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>264</u>	<u>(6,270,492)</u>	<u>6,270,756</u>
		<u>84,716,012</u>	<u>84,746,882</u>	<u>(17,990,411)</u>	<u>37,612,617</u>	<u>(26,776,487)</u>	<u>91,870,294</u>

- (a) La compañía mantenía inversiones cruzadas con su compañía Subsidiaria Motke por lo que el cálculo de valor patrimonial proporcional se calcula una sola vez.
- (1) Corresponde al valor patrimonial proporcional de las inversiones determinadas en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2006 y 2005.

Movimiento:

	2006	2005
Saldo al 1 de enero	84,716,012	91,870,293
Acciones recibidas mediante el proceso de fusión	-	31,319,354 (2)
Aumento de capital en Inmobiliaria Motke S.A.	-	22,771
Eliminación de inversiones entre las compañías fusionadas	-	( 20,505,995) (3)
Adquisición de acciones en Cisa	1,731	-
Pérdida en cesión de acciones	( 25,669,507) (6)	-
Efecto del ajuste por valuación de inversiones en asociadas imputado a:		
- Patrimonio - Reserva de capital <Véase además Nota 2 c)>	13,309,480 (7)	( 26,738,799) (4)
- Resultados - Participación en las utilidades de subsidiarias	( 16,304,980) (8)	8,748,388 (5)
Saldo al 31 de diciembre	<u>56,052,736</u>	<u>84,716,012</u>

- (2) Correspondía a las acciones que las siguientes compañías inmobiliarias: DOV, Goren, Kfir, Mazal, Rivad, Talor y Braquil mantenían en las compañías inmobiliarias Gadi S.A., Currie S.A., Rafaelca C.A., Calban Tres S.A., Inmofutur S.A. y la comercializadora Agroindustrias Aldeana S.A. y que al momento de la fusión se convirtieron en acciones de Motke que pasaron a Lavie. Ver Nota 1.
- (3) Correspondía a la eliminación por absorción de Lavie a Braquil producto de la fusión efectuada a su valor en libros a la fecha de la fusión.

**NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES**  
(Continuación)

<u>Compañía</u>	<u>Acciones en:</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal de las acciones</u>	<u>US\$</u>
Inmobiliaria Lavie S.A.	Inmobiliaria Braquil S.A.	96.9%	0.04	<u>20,505,995</u>
				<u>20,505,995</u>

(4) Incluía principalmente la pérdida en la participación que mantenía Lavie en CISA que pasó de US\$62,730,614 a US\$40,137,415 por efecto del proceso de fusión. Este monto de US\$22,593,199 se registró con débito a la cuenta patrimonial Reserva de capital pues originalmente en años anteriores el ajuste de valuación al valor patrimonial proporcional se hizo a esta cuenta.

(5) Correspondía a la participación en las utilidades del año 2005 generadas por las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Resultados del año 2005</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$</u>
Comercial Inmobiliaria S.A.	8,365,641	89.6%	7,495,614
Inmobiliaria Motke S.A.	1,265,357	99.3%	<u>1,252,774</u>
			<u>8,748,388</u>

(6) Corresponde principalmente a las acciones que LAVIE cedió a valor cero a la compañía relacionada en el exterior, Mazal Wolrdwide, de una porción de las participaciones accionarias que mantenía en Motke y Cisa cuyo valor en libros era US\$14,964,858 y US\$10,704,649, respectivamente. Esta transferencia fue aprobada por el Presidente de la Compañía.

(7) Corresponde a la participación en el incremento de reservas realizadas por las siguientes compañías:

<u>Compañía</u>	<u>Reservas</u>		<u>Participación</u>	<u>US\$</u>
	<u>Por revaluación de activos fijos</u>	<u>De Capital</u>		
Comercial Inmobiliaria S.A.	5,989,608	616,408	65.67%	4,338,171
Inmobiliaria Motke S.A.	13,645,377	-	65.94%	<u>8,997,762</u>
				13,335,932
Otros movimientos				( 26,452)
				<u>13,309,480</u>

(8) Corresponde a la participación en las utilidades del año 2006 generadas por las siguientes compañías:

(Véase página siguiente)

**NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES**  
(Continuación)

<u>Compañía</u>	<u>Pérdidas del año 2006</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$</u>
Comercial Inmobiliaria S.A.	(11,224,509)	65.67%	(7,371,135)
Inmobiliaria Motke S.A.	(13,548,445)	65.94%	(8,933,845)
			<u>(16,304,980)</u>

**NOTA 6 - ACTIVO FIJO**

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	90,819,678	60,418,157	5
Instalaciones	2,250,537	1,139,721	10
Equipos de Computación	1,859	-	33.33
Muebles y Enseres	2,510	-	10
Equipos de Seguridad	4,222	-	10
	<u>93,078,806</u>	<u>61,557,878</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>( 20,644,225)</u>	<u>( 17,493,016)</u>	
	<u>72,434,581</u>	<u>44,064,862</u>	
Construcciones en curso	115,696	3,849,061	-
Terrenos	26,506,181	10,662,424	-
	<u>99,056,458</u>	<u>58,576,347</u>	

Movimiento:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldos al 1 de enero	58,576,347	25,251,227
Adiciones netas (1)	16,758,101	5,507,132
Transferencia de saldos por fusión con compañías inmobiliarias relacionadas	-	30,843,593 (2)
Reavalúo (4)	26,873,219	
Depreciación del año (Véase Nota 13)	<u>( 3,151,209)</u>	<u>( 3,025,605)</u>
Saldos al 31 de diciembre (3)	<u>99,056,458</u>	<u>58,576,347</u>

**NOTA 6 - ACTIVO FIJO**  
(Continuación)

- (1) Incluye principalmente US\$14,487,932 por la construcción e inauguración de un centro comercial ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados efectuada en el año 2006. En el año 2005, incluye principalmente US\$1,638,571 por concepto de adecuaciones y remodelaciones de locales y cines, y US\$3,307,423 por ampliación del área de parqueaderos del centro comercial Ríocentro Los Ceibos, ubicado en la ciudad de Guayaquil.
- (2) Ver Nota 1.
- (3) Adicionalmente incluye aproximadamente US\$879,054 (2005: US\$994,000) de inmuebles correspondientes al Centro Comercial La Península (Salinas) el mismo que cerró sus operaciones a fin del año 2002. La Administración de la Compañía está evaluando varias alternativas en relación a la disposición final de estos inmuebles.
- (4) Al 31 de diciembre del 2006 los terrenos y edificios, netos de depreciación acumulada ascendían a aproximadamente US\$96,927,747 y en diciembre del 2006, la Compañía revalorizó ciertos terrenos y edificios cuyo costo a esa fecha neto de depreciación acumulada ascendía a aproximadamente US\$26,814,030 y representaba el 38% del total de este rubro. Dichos reavalúos se hicieron en base a estudios técnicos de peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías y totalizaron US\$26,873,219. Los efectos de estos reavalúos se registraron como contrapartida en el patrimonio (Reserva por revaluación de activo fijo). Véase Nota 2 i). Para el monto restante de US\$43,240,498 no se realizaron reavalúos.

**NOTA 7 - CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS**

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Diferencia en cambio (1)	38,002	13,509,675
Menos - amortización acumulada	-	( 13,471,673)
Depósitos en garantía	10,950	10,950
Otros	<u>1,370</u>	<u>1,370</u>
	<u>50,322</u>	<u>50,322</u>

- (1) Corresponde a diferencias en cambio efectivizadas y no efectivizadas incurridas durante 1999 y que fueron diferidas con base a las disposiciones legales vigentes. (Véase Nota 2 e). Al 31 de diciembre del 2006 existen US\$38,002 pendiente de amortizar, los cuales se amortizarán en el año 2007.

Movimiento:

(Véase página siguiente)

**NOTA 7 - CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS**

(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al 1 de enero	50,322	4
Transferencia de saldos por fusión con compañías inmobiliarias relacionadas	-	50,322
Movimientos menores	-	( 4)
Saldo al 31 de diciembre	<u>50,322</u>	<u>50,322</u>

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

Composición:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Inmomariuxi S.A.	475,911 (1)	1,124,351 (2)
Electro Ecuatoriana	51,520	-
Otros	85,784	187,962
	<u>613,215</u>	<u>1,312,313</u>

- (1) Incluye principalmente US\$341,078 por la facturación por la construcción del Hipermarket de Santo Domingo de los Colorados. (Véase además Nota 6).
- (2) Correspondía principalmente a US\$1,057,099 por la facturación por la ampliación y remodelación de los parqueaderos del Centro Comercial Ríocentro Los Ceibos de la ciudad de Guayaquil. Estos valores fueron cancelados por la Compañía en el 2006. (Véase además Nota 6).

**NOTA 9 - PROVISIONES**

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2006</u>				
Impuestos por pagar	406,905	1,235,535 (1)	( 963,408)	679,032
Intereses por pagar	63,954	71,821	( 63,954)	71,821
<u>Año 2005</u>				
Impuestos por pagar	58,168	1,466,258 (1)	( 1,117,521)	406,905
Intereses por pagar	-	63,954	-	63,954

- (1) Incluye US\$961,870 (2005: US\$757,554) por impuesto a la renta del año.

## NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

<u>Institución</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	Interés anual %
Banco del Internacional S.A.	-	787,357	8
Banco del Pichincha S.A. (1)	<u>9,193,131</u>	<u>10,000,000</u>	10
	9,193,131	10,787,357	
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	<u>( 1,420,738)</u>	<u>( 1,607,479)</u>	
	<u>7,772,393</u>	<u>9,179,878</u>	

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

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2006:

	<u>US\$</u>
2008	1,837,653
2009	1,904,813
2010	2,095,354
2011	<u>1,934,573</u>
	<u>7,772,393</u>

Al 31 de diciembre del 2006, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias, bienes inmuebles por la totalidad de las obligaciones.

## NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de agosto del 2007) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2004 al 2006 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

### Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año 2006 y 2005:

(Véase página siguiente)

**NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA**  
(Continuación)

financieros de la Inmobiliaria tomados en su conjunto basada en que los gastos registrados en las cesiones de acciones indicadas en las Notas 5 y 12 fueron considerados como gastos no deducibles en su declaración de impuesto a la renta y que en caso de que el estudio de precios de transferencia determine eventuales ingresos, éstos se constituirían como no gravables debido a que estas rentas calificarían como ocasionales, dado el objeto social y actividades de la Compañía.

**NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2006 y 2005 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>2006</u>	<u>2005</u>
Importadora El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales	6,162,031	5,858,310
Arrendamiento de locales administrados	<u>3,720,357</u>	<u>3,312,837</u>
	<u>9,882,388</u> (1)	<u>9,171,147</u> (1)
Briko S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>9,942,388</u>	<u>9,231,147</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 Importadora El Rosado S.A.. Véase Nota 14.

Adicionalmente como se detalla en la Nota 5, durante el año 2006 se realizaron cesiones a una compañía relacionada domiciliada en el exterior denominada Mazal Worldwide de acciones mantenidas por LAVIE en Motke y Cisa que totalizaban US\$25,669,507, debido a que las cesiones de acciones se realizaron a un valor de cero, se produjo una pérdida por dicho monto que fue considerado por la Compañía como un gasto no deducible en la conciliación contable tributaria. Ver Nota 11. Cabe indicar que la vinculación entre la Inmobiliaria y Mazal se origina en el grado de parentesco existente entre el Presidente de Lavie y el Representante Legal de Mazal Worldwide.

No se han efectuado con partes no vinculadas, operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

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

(Véase página siguiente)

**NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Briko S.A.	347,000	-
Radio Concierto Guayaquil	22,589	-
Inmobiliaria Motke S.A.	<u>150,200</u>	<u>150,200</u>
	<u>519,789</u>	<u>150,200</u>
Cuentas y documentos por cobrar - largo plazo		
Comercial Inmobiliaria S.A. (2)	<u>16,007,835</u>	<u>16,007,835</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado S.A. (3)	10,119,798	9,918,600
Supercines	528	528
Accionistas	-	200
	<u>10,120,326</u>	<u>9,919,328</u>
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado S.A. (3)	<u>22,975,200</u>	<u>10,610,809</u>

(2) Corresponde a transferencias de acciones de Inmobiliaria Lavie S.A. a favor de CISA en el año 2004.

(3) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados hasta el año 2018 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

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

**NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION**

Composición:

(Véase página siguiente)

**NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACIÓN**  
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Depreciación (Nota 6)	3,151,209	3,025,605
Operativos (1)	2,304,242	1,761,109
Impuestos y contribuciones	532,796	881,291
Seguros	141,918	117,342
Honorarios	51,964	88,585
	<u>6,182,129</u>	<u>5,873,932</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Mantenimiento de inmuebles	733,478	625,397
Promociones y exhibiciones	532,506	348,129
Energía eléctrica	451,425	176,027
Guardianía	203,174	174,195
Propaganda y publicidad	209,581	137,665
Arriendo de equipos	94,885	103,078
Consumo de agua	56,404	72,332
Otros	22,789	124,286
	<u>2,304,242</u>	<u>1,761,109</u>

**NOTA 14 - CONTRATOS**

**Contrato de Arrendamiento -**

En mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamiento sus locales comerciales, con Importadora El Rosado S.A., cuyo plazo de duración es de cinco años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Importadora El Rosado S.A.. Véase Nota 12.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Lavie S.A..

**NOTA 14 - CONTRATOS**  
(Continuación)

**Contrato de Mandato -**

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado S.A. por la administración de los centros comerciales "El Paseo Shopping" de la ciudad de Portoviejo, "Río Centro de Los Ceibos", "El Paseo Shopping" de la ciudad de Milagro, Hipermarket ubicado en la Av. Francisco de Orellana y el Centro Comercial ubicado en la ciudad de Santo Domingo de Los Colorados.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios de los centros comerciales, y ceder a Importadora El Rosado S.A. 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 Importadora El Rosado S.A..

Importadora El Rosado S.A. 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.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 de agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Lavie S.A..

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

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

En dicho contrato se establece que Importadora El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato" y "Supercines". Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo

#### **NOTA 14 - CONTRATOS**

(Continuación)

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.

A la fecha de emisión de los estados financieros (28 agosto del 2007), se encuentra en proceso de suscripción los adendums modificatorios en los que se traspase los derechos y obligaciones descritos en los contratos celebrados con las compañías inmobiliarias que fueron absorbidas por Inmobiliaria Lavie S.A..

#### **NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2006 comprende 21,570,475 (2005: 14,320,466) acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

La Junta de Accionistas celebrada el 19 de diciembre del 2005 aprobó incrementar el capital en US\$290,000 mediante aportes en efectivo. Dicho incremento fue aprobado por la Superintendencia de Compañías según resolución No.06-G-DIC-0001936 del 20 de mayo del 2006 e inscrito en el Registro Mercantil el 27 de marzo del 2006.

La Junta de Accionistas celebrada el 19 de abril del 2005 aprobó incrementar el capital en US\$389,383 mediante aportes en efectivo. Dicho incremento fue aprobado por la Superintendencia de Compañías según resolución No. 05-G-DIC-0007055 del 19 de octubre del 2005 e inscrito en el Registro Mercantil el 7 de noviembre del 2005.

Además como consecuencia de la fusión de los capitales sucritos de las compañías inmobiliarias absorbidas, el capital social se incrementó en US\$144,524. Ver Nota 1.

#### **NOTA 16 - RESERVA LEGAL**

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

#### **NOTA 17 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de agosto del 2007), 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.