

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

I. 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 ½ 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.

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 aproximadamente US\$1,278,216 (Dic-11: 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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

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

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha xx 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 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. 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:

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | | |
|-----------|--|---------------------|
| NIC 19 | Enmienda, 'Beneficios a empleados' - Eliminación del enfoque del comercio 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 |
| 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 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 9 | Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. | 1 de enero del 2015 |
| 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 |
| C/NIIF 20 | Costo por destape (costos requeridos para remover material de recubrimiento y otros elementos de desecho) en la fase de producción sobre superficies mineras' | 1 de enero del 2013 |

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

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

- (ii) Otras cuentas por cobrar corriente y no corriente: Estas cuentas corresponden a saldos pendientes de cobro a un tercero por la venta de un terreno. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

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

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

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 en 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 se muestran al costo histórico.

2.6 Instalaciones y equipo

Las instalaciones y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus instalaciones y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

Los terrenos no se deprecian. Para los centros y locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de propiedades de inversión es de 8 a 30 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

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

Los activos sujetos a depreciación (instalaciones y equipos y propiedades de inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

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

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

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

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.11 Provisiones

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida/implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Beneficios a empleados

La Compañía, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido pasivos y/o provisiones por beneficios a empleados de corto y largo plazo.

2.13 Distribución de dividendos

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

2.14 Reservas

Legal

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

Facultativa

Esta reserva fue apropiada de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía. Véase estado de cambios en el patrimonio.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

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

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

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

4. 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 18.

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 2011 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.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <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 |
| Documentos y cuentas por pagar: | | | |
| Proveedores | 482,344 | - | - |
| Compañías relacionadas | 4,738,205 | - | - |
| Otros | 187,446 | | |
| | | | |
| <u>Al 31 de diciembre del 2011</u> | <u>Menos de 1 año</u> | <u>Entre 1 y 2 años</u> | <u>Entre 2 y 5 años</u> |
| Obligaciones bancarias | 3,814,823 | 7,899,353 | 12,204,879 |
| Documentos y cuentas por pagar: | | | |
| Proveedores | 870,962 | - | - |
| Compañías relacionadas | 10,299,305 | 4,383,921 | - |
| Otros | 288,373 | - | - |

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>125,211,993</u> | <u>125,468,744</u> |
| Capital total | <u>146,408,298</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> |
| Activos financieros medidos al costo | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 231,750 | - | 2,251,991 | - |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Compañías relacionadas | 4,471,619 | - | 6,239,256 | - |
| Otras cuentas por cobrar | 1,800,000 | 1,118,658 | 2,700,000 | 2,500,000 |
| Total activos financieros | 6,503,369 | 1,118,658 | 11,191,247 | 2,500,000 |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | | | | |
| Obligaciones bancarias | 2,639,408 | 13,482,651 | 2,312,192 | 16,122,059 |
| Proveedores | 482,344 | - | 870,962 | - |
| Compañías relacionadas | 4,738,205 | - | 14,683,226 | - |
| Total pasivos financieros | 7,859,957 | 13,482,651 | 17,866,380 | 16,122,059 |

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.

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

| | <u>Instalaciones</u> | <u>Muebles y enseres</u> | <u>Equipos de computación</u> | <u>Equipos de seguridad</u> | <u>Total</u> |
|---|----------------------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Al 31 de diciembre del 2010 | | | | | |
| Costo | 5,365,353 | 71,574 | 2,365 | 25,609 | 5,464,901 |
| Depreciación acumulada | <u>(1,263,221)</u> | <u>(1,587)</u> | <u>(2,112)</u> | <u>(8,669)</u> | <u>(1,275,589)</u> |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2010 | 4,102,132 | 69,987 | 253 | 16,940 | 4,189,312 |
| Movimientos 2011 | | | | | |
| Adiciones | 102,490 | 80 | 2,437 | 25,300 | 130,307 |
| Depreciación | <u>(535,870)</u> | <u>(7,157)</u> | <u>(575)</u> | <u>(3,615)</u> | <u>(547,217)</u> |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | <u>3,668,752</u> | <u>62,910</u> | <u>2,115</u> | <u>38,625</u> | <u>3,772,402</u> |
| Al 31 de diciembre del 2011 | | | | | |
| Costo | 5,467,843 | 71,654 | 4,802 | 50,909 | 5,595,208 |
| Depreciación acumulada | <u>(1,799,091)</u> | <u>(8,744)</u> | <u>(2,687)</u> | <u>(12,284)</u> | <u>(1,822,806)</u> |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | 3,668,752 | 62,910 | 2,115 | 38,625 | 3,772,402 |
| Movimientos 2012 | | | | | |
| Adiciones | 20,669 | - | 525 | - | 21,194 |
| Reclasificaciones (1) | 379,984 | - | - | - | 379,984 |
| Depreciación | <u>(556,004)</u> | <u>(7,165)</u> | <u>(1,057)</u> | <u>(5,091)</u> | <u>(569,317)</u> |
| 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> |
| Al 31 de diciembre del 2012 | | | | | |
| Costo | 5,868,496 | 71,654 | 5,327 | 50,909 | 5,996,386 |
| Depreciación acumulada | <u>(2,355,095)</u> | <u>(15,909)</u> | <u>(3,744)</u> | <u>(17,375)</u> | <u>(2,392,123)</u> |
| 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.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Edificios | Terrenos | Construcciones en curso | Total |
|---|--------------|------------|----------------------------|--------------|
| Al 31 de diciembre del 2010 | | | | |
| Costo | 127,169,708 | 47,179,879 | 2,746,747 | 177,096,334 |
| Depreciación acumulada | (26,650,989) | - | - | (26,650,989) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2010 | 100,518,719 | 47,179,879 | 2,746,747 | 150,445,345 |
| Movimientos 2011 | | | | |
| Adiciones (1) | 1,213,162 | - | 3,381,539 | 4,594,701 |
| Transferencias (1) | 4,257,791 | - | (4,257,791) | - |
| Depreciación | (6,855,084) | - | - | (6,855,084) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | 99,134,588 | 47,179,879 | 1,870,495 | 148,184,962 |
| Al 31 de diciembre del 2011 | | | | |
| Costo | 132,640,661 | 47,179,879 | 1,870,495 | 181,691,035 |
| Depreciación acumulada | (33,506,073) | - | - | (33,506,073) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2011 | 99,134,588 | 47,179,879 | 1,870,495 | 148,184,962 |
| Movimientos 2012 | | | | |
| 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 |
| Al 31 de diciembre del 2012 | | | | |
| 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.

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

| Razón social | Porcentaje de participación en el capital | | Valor en libros | |
|------------------|---|------|------------------|------------------|
| | 2012 | 2011 | 2012 | 2011 |
| Ubesair S.A. (1) | 99.5 | 99.5 | 1,287,653 | 1,287,653 |
| Supercines | 66 | 66 | 8,910 | 8,910 |
| | | | <u>1,296,563</u> | <u>1,296,563</u> |

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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 equivale al valor de mercado de los aviones que esta compañía poseía en sus activos menos sus pasivos correspondientes.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

| | <u>Tasa de interés anual</u> | | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------------|------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | | |
| 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 cancelada 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 la cuenta "Otros ingresos, neto, los cuales serán cobrados al vencimiento de esta cuenta por cobrar.

Vencimientos anuales de los Documentos 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> |

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Thom pson | 38,169 | - |
| Cetiv ehiculos | 26,382 | - |
| TKE Elev adores Cía. Ltda. | 24,557 | - |
| Cem depot Cía. Ltda. | 18,803 | - |
| Posso Vasquez Sim on Anibal | 14,573 | - |
| Macias Palma Robert | 8,950 | - |
| Cevallos Plaza Otos | 6,335 | - |
| Orozco Amaguaya | 5,906 | - |
| Inm omariuxi S.A. | - | 221,481 |
| Equiprotec Equipos Cía. Ltda. | - | 244,061 |
| Rubén Pilay Pincay | - | 34,692 |
| TKE Elev adores Cía. Ltda. | - | 49,114 |
| Otros | 174,656 | 192,213 |
| | <u>482,344</u> | <u>870,962</u> |

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> | Interés anual % | |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------|
| | | | <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>(2,639,408)</u> | <u>(2,312,192)</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 Riocentro 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 con los dividendos correspondientes.

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 Riocentro 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) | 2,897,174 | 3,038,060 |
| 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:

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---|----------------|----------------|
| Utilidad del año antes de impuestos | 3.539.501 | 4.013.135 |
| Tasa vigente | 23% | 24% |
| | <u>814.085</u> | <u>963.152</u> |
| 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> |

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 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 | 6,558,980 | 6,850,102 |
| | <u>7,077,823</u> | <u>7,508,277</u> |

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

| | |
|--|------------------|
| Al 1 de enero de 2011 | 7.971,326 |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos | <u>(463,049)</u> |
| Al 31 de diciembre del 2011 | 7.508,277 |
| Cargo a resultados por impuestos diferidos | <u>(430,454)</u> |
| Al 31 de diciembre del 2012 | <u>7,077,823</u> |

El impuesto diferido se origina principalmente por: i) la depreciación del reavalúo de las propiedades de inversión no reconocidas por la normativa tributaria y ii) las diferencias entre la depreciación acumulada estimada con vidas útiles económicas y la depreciación acumulada que se estimaba con vidas útiles tributarias de las propiedades de inversión.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Para los períodos terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impuesto diferido se determinó en función de la reducción progresiva de la tasa de impuesto a la renta hasta llegar al 22% en el 2013, contemplada en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones vigente a partir de enero del 2012.

e) Impuestos por recuperar y por pagar -

Impuestos por recuperar

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|---------------------|----------------|-------------|
| Impuesto a la renta | 109,146 | - |
| | <u>109,146</u> | <u>-</u> |

Impuestos por pagar

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto a la renta por pagar | - | 121,457 |
| Retenciones en la fuente por pagar | 12,830 | 16,299 |
| Impuesto al valor agregado por pagar | 174,617 | 150,617 |
| | <u>187,447</u> | <u>288,373</u> |

f) Legislación sobre Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o arms's length para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que basados en el diagnóstico preliminar realizado con el apoyo de sus asesores tributarios, para las transacciones del 2012, ha concluido que no habrá impacto sobre la provisión de impuesto a la renta del año 2012. El estudio final estará disponible en las fechas que requieran las autoridades tributarias.

g) Situación fiscal -

La Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 2005. Los años 2009 al 2012 aún están sujetos a una posible fiscalización.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2012 y 2011 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:

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingresos | | |
| Corporación El Rosado S.A. (1) | | |
| Arrendamiento de locales comerciales | 7,874,160 | 7,890,994 |
| Arrendamiento de locales administrados | 8,669,353 | 7,705,217 |
| Recuperación de gastos (servicios básicos, guardiania, etc.) | 2,836,984 | 2,581,933 |
| | <u>19,380,497</u> | <u>18,178,144</u> |
| Alidor S.A. | | |
| Arrendamiento de locales comerciales | <u>36,000</u> | <u>36,000</u> |
| Egresos | | |
| Administradora del Pacifico S.A. Adepasa | | |
| Servicio de Administración de locales comerciales (6) | 761,067 | - |
| | <u>20,177,564</u> | <u>18,214,144</u> |

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A.. Véase Nota 17.

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

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|--------------------------------|------------------|-------------------|
| Cuentas por cobrar | | |
| Inmobiliaria Motke S.A. (3) | 4,170,240 | 4,170,240 |
| Ubesair S.A. | 217,898 | 253,382 |
| Corporación El Rosado S.A. (2) | - | 1,607,634 |
| Radio Concierto Guayaquil S.A. | - | 208,000 (3) |
| Accionista | | |
| Upper Hudson Investment | 27,827 (7) | - |
| North Park Avenue | 27,827 (7) | - |
| Upper New York Investment | 27,827 (7) | - |
| | <u>4,471,619</u> | <u>6,239,256</u> |
| Cuentas por pagar | | |
| Corporación El Rosado S.A. (4) | 3,977,138 | 12,675,381 |
| Adepasa (6) | 761,067 | - |
| Accionista | - | 11,914 |
| Vistamar Investment LLC | - | 1,995,931 (5) |
| | <u>4,738,205</u> | <u>14,683,226</u> |

- (2) En el 2011 corresponde a saldos pendientes de cobro por arriendos de locales comerciales y administrados, los cuales fueron cobrados en el 2012.
- (3) Incluye US\$2,075,560 de saldos pendientes de cobro por la venta, efectuada en el 2011, de un inmueble propiedad de Lavie S.A. a esta relacionada que será cancelado hasta el 30 de junio del 2013.
- (4) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de los siguientes centros comerciales: Ríocentro Los Ceibos, El Paseo Shopping de la ciudad de Portoviejo, Hipermercado de Santo Domingo, la ampliación del parqueadero del centro comercial Ríocentro Los Ceibos y la remodelación del local ubicado en la Avenida de Las Américas.; no devengan intereses y la Administración estima que serán cancelados en julio del 2013.
- (5) Corresponden a dividendos por pagar que fueron cancelados en mayo del 2012.
- (6) Compañía que se constituyó en agosto del 2012, corresponde a servicios recibidos de administración y mantenimiento para los centros comerciales. Este valor se canceló en enero y febrero del 2013. Véase Nota 17.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (7) A través de oficio SC.ICI-DAI.G.12.173.000819 del 24 de abril del 2012 la Superintendencia de Compañías instruyó a Inmobiliaria Lavie S.A., a cobrar a sus accionistas las retenciones asumidas por la Compañía por el pago de dividendos realizado sobre las utilidades del año 2010.

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.

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 14,417,250 acciones ordinarias y 7,298,325 acciones preferentes de valor nominal US\$0.04 cada una.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A. son los siguientes:

| | 2012 | | 2011 | |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | % | US\$ | % | US\$ |
| Ruth Baier de Czarninski | 0.33 | 2,819 | 0.33 | 2,819 |
| Johny Czarninski Baier | 0.18 | 1,608 | 0.18 | 1,608 |
| Danny Czarninski Baier | 0.66 | 5,725 | 0.66 | 5,725 |
| Vivian Czarninski Baier | 0.19 | 1,608 | 0.19 | 1,608 |
| Alfredo Czarninski Seideman | 0.33 | 2,883 | 0.33 | 2,883 |
| Vistamar Investments LLC. (1) | 31.83 | 276,507 | 31.83 | 276,507 |
| North Park Avenue Inv. Co. Ltda. | 22.16 | 192,491 | 22.16 | 192,491 |
| Upper Hudson Inv. Co. Ltda. | 22.16 | 192,491 | 22.16 | 192,491 |
| Upper New York Inv. Co. Ltda. | 22.16 | 192,491 | 22.16 | 192,491 |
| | <u>100.00</u> | <u>868,623</u> | <u>100.00</u> | <u>868,623</u> |

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

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

16. GASTOS POR NATURALEZA

Gastos administrativos y de operación:

INMOBILIARIA LAVIE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2012</u> | <u>2011</u> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Depreciación | 7,713,753 | 7,402,301 |
| Mantenimiento de inmuebles | 1,983,209 | 918,947 |
| Energía eléctrica | 1,940,193 | 2,089,606 |
| Promociones y exhibiciones | 993,304 | 572,674 |
| Guardianía | 798,314 | 196,127 |
| Impuestos y contribuciones | 645,941 | 604,147 |
| Seguros | 315,444 | 285,546 |
| Propaganda y publicidad | 269,860 | 349,148 |
| Consumo de agua | 176,500 | 152,184 |
| Honorarios | 149,016 | 199,303 |
| Otros | 51,450 | 40,747 |
| | <u>15,036,984</u> | <u>12,810,730</u> |

17. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA**Contrato de Arrendamiento -**

La compañía Inmobiliaria Lavie S.A. en enero y noviembre del 2005 y julio y noviembre del 2007, firmó contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado S.A.. Dichos contratos tienen como objeto el arrendamiento de locales comerciales propiedad de la Compañía, en los cuales funcionan los almacenes pertenecientes a las cadenas Mi Comisariato, Hipermarket, Mi Comisariato Junior, Ferrisariato, Río Store, Metrópolis y Mi Juguetería. Por su parte, Corporación El Rosado S.A. conviene cancelar un canon mensual, el mismo que se incrementará cada año en función de la tasa anual de inflación determinado por el Gobierno Nacional o el organismo público con competencia para ello. Así mismo, Corporación El Rosado S.A. asume los gastos por concepto de servicios básicos, limpieza y mantenimiento de los diferentes locales.

Con fecha 30 de septiembre del 2012 se firmó el Acta de terminación de contrato de mandato, a través de la cual la Compañía da por terminada la relación contractual civil de mandato con Corporación El Rosado por la administración de bienes inmuebles, la misma que es aceptada por la Propietaria.

Adicionalmente, en dicha acta establece la siguiente cláusulas:

1. Los contratos con plazo menor 1 año, podrán mantenerse, conforme están redactados hasta que expire su vigencia.
2. Aquellos con un plazo mayor a 1 año, deberán ser sustituidos y firmados por la propietaria o la nueva administradora.
3. Corporación El Rosado S.A. deberá dar por terminados los contratos de servicios complementarios en la misma fecha de la presente acta.
4. Hasta el 31 de diciembre del 2012, Corporación El Rosado S.A. queda autorizada para suscribir contratos de concesión los cuales hayan sido negociados y solicitados con anterioridad la presente acta. Los mismos que deberán ser sustituidos por la nueva administradora.
5. Hasta el 31 de diciembre del 2013, Corporación El Rosado S.A. continuará percibiendo las rentas que generan las concesiones de los locales comerciales, las cuales deberá entregar mensualmente a la propietaria, reteniendo para sí únicamente el 5% del total facturado.
6. Corporación El Rosado S.A. queda libre de toda responsabilidad respecto a la administración del mandato permaneciendo la misma únicamente en lo relativo al cobro de valores de concesión hasta la terminación del periodo de transición.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

Civil de Mandato para la Administración de Bienes Inmobiliarios -

Con fecha 1 de octubre del 2012 se firmaron contratos de mandato con Administradora del Pacífico S.A. Adepasa por la Administración, operación y mantenimiento del centro comerciales "RioCentro Norte", "Paseo Shopping Santo Domingo", "Paseo Shopping Portoviejo", "Paseo Shopping Milagro", "Paseo Shopping Manta", "Río" y "RioCentro Los Ceibos".

Por medio de estos contratos se faculta y autoriza a la compañía Administradora del Pacífico S.A. Adepasa para que bajo su única y absoluta responsabilidad pueda seleccionar y celebrar los contratos de concesión de los locales comerciales. Por dicho contratos las partes han convenido como precio por la administración de los centros comerciales el 20% del valor total recaudado mensualmente por el pago de las concesiones de los distintos locales del centro comercial.

Estos contratos tiene una duración de cinco años a partir de la fecha de celebración del mismo. Las partes podrán acordar la renovación por igual período, los cambios que convengan los deberán pactar 90 días antes del vencimiento del mismo.

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

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

En dichos contratos se establece que Corporación El Rosado S.A. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en cada uno de estos contratos, a cambio la inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Hipermarket", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato", "Supercines", "Chilis" y "Carl's Metropolis".

Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, sin intereses y mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales y centros comerciales que no serán mayores a US\$10 por metro cuadrado de espacio físico arrendado.

Los plazos de duración de estos contratos son de dos años contados a partir de la fecha de suscripción de los mismos y luego de este plazo, se renovarán automáticamente en los mismos términos y condiciones pactadas en los contratos originales, salvo que alguna de las partes manifiesten su voluntad expresa de dar por terminado dichos contratos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


CPA. Verónica Silva
Contadora