

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

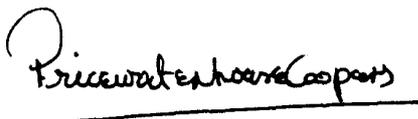
Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 19 de abril del 2002

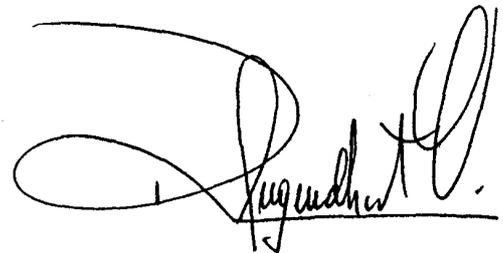
1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2000 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 7 de mayo del 2001, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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 nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se explica en las Notas 2 e) y 7 a los estados financieros, la Compañía acogíendose a opciones establecidas en la legislación vigente, difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas netas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$12,824,720 para ser amortizadas en un plazo de hasta cinco años a partir del año 2000. Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. En consecuencia, los resultados acumulados al inicio y al final del año 2001, se encuentran sobrestimados en US\$11,024,906, y en US\$8,643,553, respectivamente; mientras que el resultado del año 2001 se encuentra subestimado en US\$2,381,353.

A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Lavie S.A.
Guayaquil, 19 de abril del 2002

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2001 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$790,673, US\$11,159,668, respectivamente. Las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 12. 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.
6. En la Nota 1 la Administración menciona las medidas económicas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses, el efecto de las medidas adoptadas en dicha oportunidad y las condiciones que aún deben cumplirse para que el proceso de recuperación económica pueda consolidarse y mantenerse en el futuro.


PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



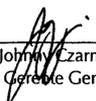
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

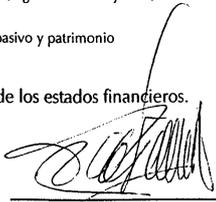
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	2001	2000	Pasivo y patrimonio	2001	2000
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	19,535	5,924	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	4,304,272	4,363,415
Cuentas y documentos por cobrar			Cuentas y documentos por pagar		
Compañías relacionadas	155,047	317,527	Proveedores locales	943,087	24,971
Arriendos	-	2,220	Compañías relacionadas	7,553,506	25,735
Anticipos a proveedores	837,571	6,146	Otras	129,616	45,941
Impuestos	209,804	37,262		<u>8,626,209</u>	<u>96,647</u>
	<u>1,202,422</u>	<u>363,155</u>	Pasivos acumulados		
Total del activo corriente	1,221,957	369,079	Beneficios sociales	627	351
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBAR			Intereses por pagar	29,032	34,723
Compañías relacionadas	635,626	339,874		<u>29,659</u>	<u>35,074</u>
INVERSIONES PERMANENTES	172,798	172,798	Total del pasivo corriente	12,960,140	4,495,136
ACTIVO FIJO	23,143,031	20,229,885	PASIVO A LARGO PLAZO		
CARGOS DIFERIDOS	8,643,553	11,024,906	Compañías relacionadas	3,606,162	5,826,793
	<u>33,816,965</u>	<u>32,136,542</u>	Obligaciones bancarias	2,511,109	7,075,059
Total del activo	<u>33,816,965</u>	<u>32,136,542</u>	PATRIMONIO (según estados adjuntos)	14,739,554	14,739,554
			Total del pasivo y patrimonio	<u>33,816,965</u>	<u>32,136,542</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


John W. Zarninski
Gerente General


Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

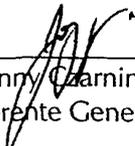
ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

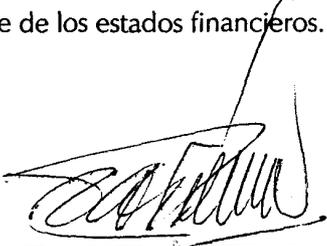
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos por arriendos de locales comerciales	4,036,800	2,677,000
Ingresos por arriendos de locales administrados	<u>1,302,946</u>	<u>905,999</u>
	5,339,746	3,582,999
Gastos de administración y operación	(1,792,325)	(1,348,645)
Gastos financieros	(1,171,182)	(1,743,621)
Diferencia en cambio, neta	-	(2,631,000)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	(2,381,353)	(1,659,406)
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	<u>-</u>	<u>3,794,614</u>
Pérdida operacional	(5,114)	(5,059)
Otros ingresos, neto	<u>5,114</u>	<u>5,059</u>
Resultado neto del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.



Johnny Czarninski
Gerente General



Víctor Alvarado
Contador

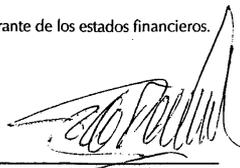
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2000	49,821	128	27,275	3,984,338	24,557	4,086,119
Corrección monetaria, neta	(10,909)	(566)	(10,811)	10,675,721		10,653,435
Apropiación para Reservas		2,456	22,101		(24,557)	-
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2000	<u>38,912</u>	<u>2,018</u>	<u>38,565</u>	<u>14,660,059</u>	<u>-</u>	<u>14,739,554</u>
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>38,912</u>	<u>2,018</u>	<u>38,565</u>	<u>14,660,059</u>	<u>-</u>	<u>14,739,554</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Representante Legal

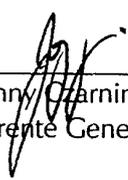

Victor Alvarado
Contador

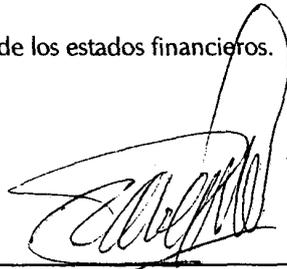
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultado neto del año	-	-
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	1,085,459	921,510
Amortizaciones	2,381,353	1,659,406
Diferencia en cambio, neta	-	2,631,000
Resultado por Exposición a la Inflación (REI)	-	(3,794,614)
	<u>3,466,812</u>	<u>1,417,302</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(839,263)	57,796
Cuentas y documentos por pagar	706,034	11,235
Pasivos acumulados	(5,415)	19,426
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>3,328,168</u>	<u>1,505,759</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de activo fijo	(3,998,605)	(17,182)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(3,998,605)</u>	<u>(17,182)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución de obligaciones bancarias	(4,623,093)	(4,370,475)
Disminución de cuentas por pagar a Compañías relacionadas	5,307,141	2,887,107
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	<u>684,048</u>	<u>(1,483,368)</u>
Aumento neto de efectivo	13,611	5,209
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	5,924	715
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>19,535</u>	<u>5,924</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Johnny Czarninski
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

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 es propietaria de tres centros comerciales los cuales se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
La Península	Salinas
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo (1)	Portoviejo

(1) Inaugurado el 19 de marzo del 2002.

La Compañía es propietaria además de un edificio localizado en Gómez Rendón y Pedro Moncayo en la ciudad de Guayaquil, donde funciona un local de Mi Comisariato.

Sus principales accionistas son Inmobiliaria Rivad S.A., Inmobiliaria Goren S.A. cada una de las cuales posee el 25% del capital social e Inmobiliaria Mazal S.A. y Comercial Inmobiliaria S.A., cada una con el 20% del capital social.

Inmobiliaria Lavie S.A., forma parte de las empresas del Grupo 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 tienen 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.

El 13 de marzo del 2000, en circunstancias en las cuales la economía del país atravesaba por un proceso de deterioro progresivo, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses. Previo a la conversión de la contabilidad a dólares, y según lo requerido por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", las empresas debieron ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000. Las medidas económicas adoptadas en el 2000 revirtieron, en términos generales, la tendencia de deterioro arriba mencionada, y han posibilitado un recupero de la actividad económica del país junto con una reducción en la tasa de inflación interna. La consolidación y mantenimiento del proceso de recuperación depende, entre otros, de que Ecuador obtenga nueva inversión y financiamiento externo, de la reestructuración del sistema bancario y financiero del país y del desarrollo de mecanismos de creación y canalización de su ahorro interno.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

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.

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

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2000 con las del año 2001, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros del año 2000. Adicionalmente, al cierre del año 2000 no se incluyó como parte de los estados financieros el estado de flujos de efectivo, el mismo que fue debidamente preparado por la Compañía en el año 2001 y se incluye en los presentes estados.

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

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

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

c) Inversiones permanentes -

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones.

Según se expone en el balance general, la Compañía mantiene inversiones accionarias significativas en empresas subsidiarias. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad no requieren la consolidación de los estados financieros de un accionista con los de sus subsidiarias, o, alternativamente, la aplicación del método de valor patrimonial proporcional para valuar las inversiones en las mismas. Al aplicar el método de costo para valuar las inversiones en sus subsidiarias, la Compañía reconoce en sus resultados, únicamente las utilidades generadas por las subsidiarias cuando estas son distribuidas al accionista en la forma de dividendos en efectivo, mientras que las pérdidas netas devengadas por las subsidiarias son reconocidas por el accionista solo cuando tales pérdidas reducen el valor patrimonial de la inversión por debajo de su costo. Las ganancias o pérdidas generadas por

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

la Compañía en las operaciones efectuadas con sus subsidiarias son reconocidas en los resultados del año.

d) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El 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 el resultados de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

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

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. Durante el año 2001 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$2,381,353.

f) Provisión para impuesto a la renta -

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

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido esta provisión por no presentar utilidades gravables.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto por no presentar utilidades.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

h) Reserva de capital -

La NEC 17 establece que 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 deben imputarse a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio a ser incluida, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, en el rubro Reserva de capital.

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 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 diciembre del 2001 la composición de los saldos es la siguiente:

Inmomariuxi C.A.	634,874
Disensa S.A.	80,000
Plytem S.A.	58,405
Otros	64,292
	<u>837,571 (1)</u>

(1) Corresponden principalmente a anticipos entregados para la construcción del centro comercial El Paseo ubicado en la ciudad de Portoviejo. (Ver Nota 6)

NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS

A continuación presentamos la composición de los saldos de impuestos por cobrar al 31 de diciembre del 2001:

IVA	154,968
Retenciones en la fuente	54,836
	<u>209,804</u>

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor patrimonial proporcional</u>	<u>Actividad principal</u>
Inmobiliaria Braquil S.A.	0.1	5	81,257	6,275 (1)	Inmobiliaria
Comercial Inmobiliaria S.A.	90	3,464	57,357	3,119,797 (1)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Motke S.A.	20	8,224	30,412	1,049,915 (1)	Inmobiliaria
Currie S.A.	20	915	3,772	48,024 (2)	Inmobiliaria
			<u>172,798</u>		

- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2001.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2001.

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

		<u>Tasa anual de depreciación</u>
		<u>%</u>
Edificios	21,672,348	5
Vehículos	17,182	20
	<u>21,689,530</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(4,441,779)</u>	
	<u>17,247,751</u>	
Construcciones en curso	3,795,705	-
Terrenos	2,099,575	-
	<u>23,143,031</u>	

Movimiento:

Saldos al 1 de enero del 2001	20,229,885
Adiciones netas	3,998,605 (1)
Depreciación del año (Ver Nota 13)	<u>(1,085,459)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	<u>23,143,031</u>

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

(Continuación)

- (1) Corresponde principalmente a la construcción del Centro Comercial RíoCentro ubicado en la ciudad de Portoviejo el cual fue inaugurado en marzo del 2002.

NOTA 7 - CARGOS DIFERIDOS

Composición:

Diferencia en cambio	12,824,720 (1)
Menos - amortización acumulada	(4,181,167)
	<u>8,643,553</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 además Nota 2 e).

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2001	11,024,906
Amortización del año	(2,381,353)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	<u>8,643,553</u>

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

Disensa S.A.	144,822
Compañía de Transporte C.A.	109,877
Disveca S.A.	53,645
Plycem S.A.	50,793
Otros	583,950
	<u>943,087</u>

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (19 de abril del 2002), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 1999 al 2001 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Institución</u>	<u>Interés anual %</u>	
Banco del Pichincha S.A.	14	6,815,381
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(4,304,272)</u>
		<u>2,511,109</u>

La Compañía ha entregado en garantía de estas deudas bancarias, bienes inmuebles por aproximadamente US\$17,000,000.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo al 31 de diciembre del 2001:

<u>Años</u>	
2003	x,xxx
2004	x,xxx
	<u>2,511,109</u>

NOTA 11 - PROVISIONES

	<u>Saldos al 1 de enero del 2001</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre del 2001</u>
Beneficios sociales	351	3,684	(3,408)	627
Intereses por pagar	34,723	1,171,182	(1,176,873)	29,032

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2001, 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.

(Véase página siguiente)

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

Importadora El Rosado Cía. Ltda.

Arrendamiento de locales comerciales

4,036,800

Arrendamiento de locales administrados

1,302,946

5,339,746 (1)

- (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 Cía. Ltda. Véase Nota 14.

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 del 2001:

Cuentas y documentos por cobrar

Inmobiliaria Motke S.A.

132,565

Inmobiliaria Braquil S.A.

17,089

Inmobiliaria Talor S.A.

4,923

Comercial Inmobiliaria S.A.

470

155,047 (1)

Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo

Inmobiliaria Braquil S.A.

40,000

Inmobiliaria Motke S.A.

595,626

635,626 (1)

Cuentas y documentos por pagar

Importadora El Rosado Cía. Ltda.

7,527,772

Hasbaya S.A.

1,061

Accionistas

24,673

7,553,506 (2)

Pasivo a largo plazo

Importadora El Rosado Cía. Ltda.

3,559,601

Inmobiliaria Gadi S.A.

46,561

3,606,162 (2)

- (1) Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.
- (2) Corresponden principalmente a la porción corriente y de largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta Compañía para la construcción de centros comerciales; se estima que serán pagados hasta el 2006 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales.

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

Depreciación	1,085,459
Operativos	539,977 (1)
Impuestos y contribuciones	98,819
Seguros	55,890
Sueldos y beneficios sociales	12,180
	<u>1,792,325</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

Energía eléctrica	205,189
Mantenimiento de inmuebles	99,522
Propaganda y publicidad	82,856
Promociones y exhibiciones	60,644
Guardianía	41,406
Otros	50,360
	<u>539,977</u>

Como se explica en la Nota 14, los gastos de mantenimiento, administración, entre otros, están a cargo de Importadora El Rosado Cía. Ltda.

NOTA 14 - CONTRATOS

Arrendamiento -

El 5 de mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamiento sus locales comerciales, con Importadora El Rosado Cía. Ltda., 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 Cía. Ltda.

Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda. por la administración de los centros comerciales "La Península" y "Río Centro de Los Ceibos".

NOTA 14 - CONTRATOS

(Continuación)

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 Cía. Ltda. 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% de valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Importadora El Rosado Cía. Ltda.

Importadora El Rosado Cía. Ltda. se hace cargo de todos los gastos de administración y mantenimiento de los locales (incluye gastos de seguros), así como las zonas de párqueo y áreas verdes, pagos de consumo de energía eléctrica, teléfonos, agua y más servicios comunes de los centros comerciales.

Importadora El Rosado Cía. Ltda. 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.

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2001 comprende 972,800 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

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 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros al 2001 incluyen las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros <u>contables</u>	Según estados <u>financieros</u>	<u>Diferencias</u>
<u>Pasivo</u>			
Cuentas y documentos por pagar			
Compañías relacionadas	25,734	7,553,506	(7,527,772)
Pasivo a largo plazo			
Compañías relacionadas	<u>11,133,934</u>	<u>3,606,162</u>	<u>7,527,772</u>
	<u>11,159,668</u>	<u>11,159,668</u>	<u>-</u>

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Con adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de abril del 2002), 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.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INMOBILIARIA LAVIE S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2000

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA LAVIE SOCIEDAD ANONIMA, esta constituida simultáneamente, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 11 de Junio de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de Agosto del mismo año, con la finalidad de dedicarse a mandatos adquisición de bienes inmuebles, compraventa y administración, Propiedades Horizontales, Urbanizaciones, arrendamiento de maquinarias industriales, agrícolas, compraventa de títulos valores, certificados financieros, automotor, compraventa, distribución, importación y exportación, promover construcciones, podrá realizar todos los actos y contratos del orden civil y autorizados por las Leyes Ecuatorianas, podrá adquirir derechos y contraer obligaciones, podrá promover y fundar sociedades civiles que se dediquen al mismo objeto, así como adquirir acciones y asociarse a otras compañías, y en general toda clase de contrato civiles, como mercantiles, permitidos por las leyes y relacionados con su objeto.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLE MÁS SIGNIFICADOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y practicas contables establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, el mismo que se aplico el sistema de Corrección Monetaria Integral de conformidad con lo que se estableció hasta el año de 1999 en las disposiciones legales, utilizando para este fin el índice de precio al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias, mas aun para el ejercicio económico del año 2000, la Superintendencia de Bancos, la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, emitieron la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) que trata sobre la conversión de los estados financieros para efectos de aplicar el esquema de polarización en los antes mencionados estados financieros. A los activos no monetarios según el balance cerrado el 31 de Diciembre de 1999, se aplico el índice de ajuste del

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

32.81% a cada uno de ellos incluyendo la depreciación con crédito a la cuenta Resultado por exposición a la inflación, luego a estos activos ya incrementados según la fecha de adquisición se incrementa al activo, a la depreciación acumulada de los activos no monetarios con crédito a la cuenta Capital Adicional o Reserva por Revalorización del Patrimonio; a estos saldos se aplica el factor negativo del 3.59654% a los activos no monetarios mas la depreciación con débito a la cuenta Reserva por Exposición por Inflación, la misma que su resultado ya sea positivo a negativo forma parte del estado de resultados como ingresos o gastos.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, en el estado de resultados en el presente ejercicio la pérdida se ocasiona principalmente por el diferencial cambiario, la misma que es absorbida, por la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

CORRECCION MONETARIA

La compañía siguiendo disposiciones legales vigente de la ley de Régimen Tributarios Internos su reglamento procedió aplicar la corrección monetaria de sus estados financieros al 31 de Diciembre del año 2000, con el propósito de reconocer los efectos de la inflación entre el 1o. Enero del año 2000 y la fecha de transición ajustando el porcentaje de la inflación que corresponde a dicho periodo que es de 32.81%, todos estos procedimientos están establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC 17).

El objetivo de esta norma es definir el tratamiento contable para ajustar los estados financieros expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América y luego definir el criterio a utilizar para convertir los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América. También se ajustara los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición por la brecha entre las tasas de inflación y la devaluación acumulada a partir de Diciembre de 1991, hasta la fecha de transición que es Marzo 30 del año 2000.

ACTIVOS FIJOS.-

Los activos fijos de la empresa lo constituyen activos no monetarios, y están constituidos por terrenos, edificios e instalaciones, los mismos que están registrados al costo de adquisición agregándole la correspondiente corrección monetaria, que se aplica al valor del activo reexpresado al 31 de Diciembre de 1999, al índice del ajuste por inflación.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la Ley los porcentajes anuales de depreciación son:

Edificios	5%
Instalaciones	10%

PROPIEDADES

Las propiedades están registradas el precio de costo por la adquisición, mas las respectivas revalorizaciones hasta el 31 de Diciembre de 1990, y la corrección monetaria efectuada hasta el 31 de Diciembre de 1999, así como también la correspondiente reexpresión monetaria integral aplicable a los activos no monetarios según la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC # 17) mas la correspondiente depreciación, el ajuste fue efectuado en función al índice de inflación acumulado que surge del índice nacional general de precios al consumidor urbano elaborado por el Instituto de Estadística y Censos (INEC) y el índice de devaluación acumulado que surge de las cotizaciones del dólar de los Estados Unidos de América en el mercado Nacional o libre, publicado por el Banco Central del Ecuador, con los que se determinara el índice especial de brecha que refleja la variación existente entre la devaluación y la inflación acumulada del periodo comprendido entre el 31 de Diciembre de 1999 y la fecha de transición; La Corrección Neta del año fue acreditada en una cuenta denominada Resultados por Exposición de Inflación, de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañía y del Servicio de Rentas Internas.

Para el ejercicio económico del año 2000, el ajuste del patrimonio se ha realizado sobre la base del índice de ajuste de inflación, para tal efecto, el patrimonio se descompone en dos grupos de cuentas excluyendo la cuenta Reexpresión Monetaria, el resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral debe registrarse en los resultados del periodo en la cuenta Resultado por Exposición a la inflación la cual reflejara la ganancia o perdida la misma que forma parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados, también de acuerdo a expresa disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

De igual manera los auditores externos verificaron los avalúos realizados a los activos de la Compañía, todo esto por expresas disposiciones del Servicio de Rentas Internas (S.R.I) y la Superintendencia de Compañías.

La depreciación de los Activos fijos se ha registrado de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 a la fecha de transición y luego por los meses de abril a Diciembre, se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia. los cargos por depreciación sobre la

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

Corrección monetaria que se contabilizan cada año, estos empiezan a llevarse a resultados en el siguiente ejercicio económico. En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia de la Superintendencia de Compañía, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la corrección monetaria integral, de las partidas no monetarias en sus efectos más importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el año 2000 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(expresado en dólares)

	Saldos 2000-01-31	Adiciones-Ajustes y Reclasificaciones	Saldos 2000-12-31
PROPIEDADES			
Terrenos	787,896.16	1'140,668.83	1'928,564.99
Edificios	8.730'710.97	12'909,746.59	21'640,457.56
Vehículos		17,182.00	17,182.00
Suman	9'518,607.13	14'067,587.42	23'586,204.55
Menos: Depreciación Acumulada			3'356,319.90
Total Propiedades, Neto			<u>20'229.884.65</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta esta formada por valores disponibles que la compañía mantiene y consiste en lo siguiente:

(expresado en dólares)

Caja General	10.56
Banco del Pichincha	167.68
ABN-AMKO-BANK	5,746.02
Suman	<u>5,924.26</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al cierre del ejercicio económico el 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Servicio de Rentas Internas	37,261.46
Cuentas por Cobrar Promociones	2,220.00

Suman	<u>39,481.46</u>

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta se resume en valores por cobrar a compañías filiales, las mismas que no generan intereses, y se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Motke S.A.	295,753.08
Inmobiliaria Braquil S.A.	16,379.25
Inmobiliaria Talor S.A.	4,922.00
Comercial Importadora C.I.S.A.	470.02

Suman	<u>317,524.35</u>

INVERSIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO.-

Al 31 de Diciembre del año 2000, esta cuenta esta formada por acciones en compañías y son las siguientes:

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Braquil S.A.	81,256.59
Comercial Inmobiliaria S.A.	57,356.87
Inmobiliaria Motke S.A.	30,412.37
Inmobiliaria Currie S.A.	3,772.27

Suman	<u>172,798.10</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta al 31 de Diciembre del año 2000, se forma de valores que se prestan entre si, y por ser filiales no generan ni intereses ni comisiones, y se desglosa de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Braquil S.A.	40,000.00
Inmobiliaria Motke S.A.	299,873.77

Suman	<u>339,873.77</u>

PORCION CORRIENTE PASIVO A LARGO PLAZO.-

Esta cuenta al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2000, esta formada por créditos otorgados a largo plazo por las siguientes instituciones financieras, y son:

(expresado en dólares)

BANCO DEL PICHINCHA.-

Operación No. 120443 que es un crédito reprogramado
A largo plazo con una tasa del 14% anual pagadero mensualmente cuya porción corriente es la cantidad de 1'298,588.01

Operación No. 1204431 que es un crédito reprogramado
A largo plazo con una tasa del 14% anual pagadero mensualmente cuya porción corriente es la cantidad de 959,611.19

Operación No. 60160 crédito reprogramado a largo plazo
Con una tasa del 14% anual pagaderos mensualmente cuya Porción corriente es la cantidad de 557,215.87

ABN AMRO BANK

Crédito reprogramado con una tasa del 12.5% anual
Pagaderos mensualmente mediante tabla de amortización Gradual cuya porción corriente es la suma de 1'548,000.00

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Facturas por pagar a varios	24,810.23
Otras cuentas por Pagar	24,832.88

Suman	<u>49,643.11</u>

PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico esto es Diciembre 31 del año 2000, esta cuenta se resume de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Beneficios Sociales de trabajadores	350.64

Suman	<u>350.64</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPANIAS L.P.

Esta cuenta se descompone de la siguiente manera al 31 de Diciembre del año 2000;

(expresado en dólares)

Inmobiliaria Hasbaya S.A.	1,061.11

Suman	<u>1,061.11</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

INTERESES BANCARIOS POR PAGAR.-

Esta cuenta esta formada por valores que se deben pagar a los diferentes Bancos que la Empresa ha obtenido créditos, al cierre del ejercicio económico los valores por pagar por las diferentes operaciones son los siguientes:

(expresado en dólares)

Banco del Pichincha Oper. No. 1204430	2,784.31
Banco del Pichincha Oper. No. 1204431	1,146.97
Banco del Pichincha Oper. No. 60160	17,829.63
ABN AMRO BANK Anexo No. 2	8,812.50
ABN AMRO BANK Anexo No. 1	4,150.00

Suman	<u>34,723.41</u>

CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS L.P.

Esta cuenta esta formada por valores que resultan de varias transacciones entre empresas filiales, estos saldos no generan intereses ni comisiones, al cierre del ejercicio económico se descompone de la siguiente manera:

(expresado en dólares)

Importadora El Rosado	5'780,232.16
Inmobiliaria Gadi S.A.	46,561.27

Suman	<u>5'826,793.43</u>

ESCUDERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO.-

Al cierre del ejercicio económico, los saldos no corrientes de las obligaciones por pagar de la Compañía se descomponen de la siguiente manera.

(expresado en dólares)

BANCO DEL PICHINCHA

Préstamo No. 1204431 pagadero
Según tabla de amortización con
una tasa del 13% anual, pagaderos
mensualmente según tabla de
amortización cuyo saldo es la suma de 2'619.377,35

Préstamo No. 6016 pagadero según
tabla de amortización gradual con una
tasa del 13 % anual pagaderos men-
sualmente cuyo saldo es la suma de 1'855,681.62

ABN AMRO BANK

Préstamo otorgado a largo plazo
pagadero mensualmente con una
tasa del 12.5% anual según tabla
de amortización cuyo saldo es la
suma de 2'600.000.-

PROVISION PARA IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la Renta ha sido registrada con cargo a resultados del Ejercicio Corriente. En lo que se refiere al impuesto del 0.8% a la circulación de capitales, se ha mantenido vigente todo el año, gravando todos los depósitos, acreditaciones y transacciones bancarias, así como los giros, transferencias y pagos al exterior, los mismos que pasan a formar parte del gasto corriente.

ESCUADERO & ASOCIADOS S.A.
AUDITORES EXTERNOS

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía del Ecuador establece una apropiación obligatoria no menor de 10% de utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o destinada a absorber perdida.

PARTIDAS NO MONETARIAS.-

Los saldos de la partidas no monetarias incluidos en el Balance General al 31 de Diciembre de 1999, fueron ajustado principalmente en función a la variación porcentual en el índice de precios al consumidor a nivel nacional considerando la fecha de tales adicionales.

Los rubros no monetarias incluyen los saldos de la cuenta terrenos, edificios e instalaciones mas su respectiva depreciación acumulada, y se registraron con crédito a la cuenta Reexpresión Monetaria. Dicha cuenta de acuerdo a lo establecido en el Artículo No. 15 de la Ley del impuesto a la circulación de capitales publicada en el Registro oficial No. 78 del 1º. De Diciembre de 1998 en el que se ordena que se traspase el saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de auditoria, esto es Diciembre 31 del año 2000, en la Compañía no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que pueda afectar los estados financieros, pero por disposición del Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con el Registro Oficial No. 294 de Marzo 28 del 2001, a la presentación de este informe de auditoria externa, para realizar el estado de cambios en el Patrimonio de los Accionistas, los saldos que se toman como iniciales es a Diciembre 31 del año 1999 para convertirlos a razón de U.S. 19,525.89 dólares de los Estados Unidos de América, por lo que al confrontar con el Balance al cierre del año 2000, se realiza el ajuste respectivo.