

20565

23 JUL 23 11:02

RECIBIDO

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda.
Carchi 702 y 9 de Octubre Piso 2
Casilla 09-01-5820
Guayaquil - Ecuador
Teléfono: (593) 4 2288-199
Celular: (593) 9 9513-843
Fax: (593) 4 2286-889

Expediente # 40185-82

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

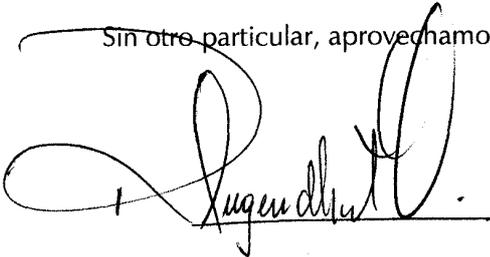
40.185

Guayaquil, 22 de julio del 2002

Estimados señores:

Adjunto a la presente encontrará un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para saludarles muy atentamente.



Roberto Tugendhat V.

Adjunto: Lo indicado

DESPACHADO 24 JUN 2003

24 JUL 2002
Robby

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

40.185

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NEC 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"
NEC 20	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 20 "Contabilización de inversiones en Asociadas"
El Rosado	-	Importadora El Rosado Cía. Ltda.
Cisa	-	Comercial Inmobiliaria S.A.
Lavie	-	Inmobiliaria Lavie S.A.
Grupo	-	Grupo económico El Rosado (Importadora El Rosado Cía. Ltda.) y compañías relacionadas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 3 de abril del 2003

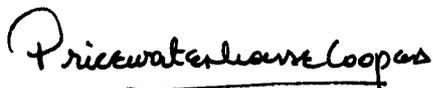
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Según se explica en las Notas 2 e) y 7 a los estados financieros, la Compañía acogiéndose 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. Durante los años 2002, 2001 y 2000, estas pérdidas fueron amortizadas con cargo a resultados de esos años por US\$ 3,522,615, US\$2,381,353 y US\$1,799,814, respectivamente. En consecuencia, los resultados acumulados al inicio y al final del año 2002, se encuentran sobrestimados en US\$8,643,553 (2001: US\$11,024,906), y en US\$5,120,938 (2001:US\$8,643,553), respectivamente; mientras que el resultado neto del año 2002 se encuentra subestimado en US\$3,522,615 (2001: US\$2,381,353).

A los miembros del Directorio y
accionistas de

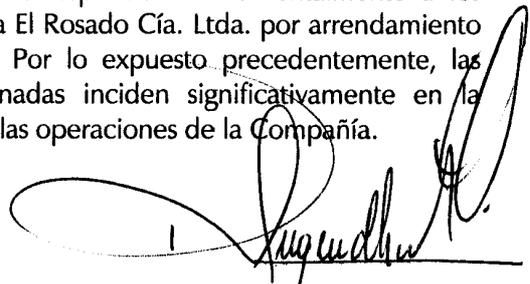
Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 3 de abril del 2003

4. Tal como se indica en la en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, la Compañía posee inversiones en acciones en compañías subsidiarias las cuales están registradas a su costo de adquisición que al 31 de diciembre del 2002 asciende a US\$138,614. De acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No.20, la Compañía en el 2002, debió adoptar el método de la participación para valuar dichas inversiones. Por otro lado, el informe de los auditores independientes del 28 de marzo del 2003 de la subsidiaria Cisa incluye una salvedad con relación a la valuación de las inversiones que a su vez esta mantiene en otra empresa relacionada del grupo; producto de estos asuntos al 31 de diciembre del 2002, las inversiones, la utilidad neta del año 2002 y el patrimonio (que incluye el efecto de la utilidad del año) de Lavie se encuentran subestimados en US\$35,604,000, US\$4,920,000 y US\$35,604,000, respectivamente.
5. En nuestra opinión, debido a la significatividad de los efectos de los asuntos mencionados en los párrafos 3 y 4 precedentes, los estados financieros al 31 de diciembre del 2002 no presentan razonablemente, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2002, ni los resultados de sus operaciones, ni 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, en tanto que los estados financieros al 31 de diciembre del 2001, excepto por el asunto mencionado en el párrafo 3 presentan razonablemente 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 a esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
6. Como se indica en la Nota 13 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2002 y 2001 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$870,386 y US\$16,058,350, respectivamente (2001: US\$790,673 y US\$11,159,668). 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 13. 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.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



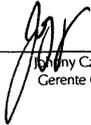
Roberto Eugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

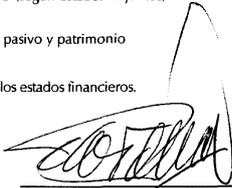
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia	2002	2001	Pasivo y patrimonio	Referencia	2002	2001
	a Notas				a Notas		
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		81,352	19,535	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	10	1,967,683	4,304,272
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar	8	112,352	943,087
Anticipos a proveedores	3	95,102	837,571	Proveedores locales	13	4,609,119	7,553,506
Impuestos	4	136,796	209,804	Compañías relacionadas		76,991	129,616
Compañías relacionadas	13	27,328	155,047	Otros		4,798,462	8,626,209
Otros		460	-				
		259,686	1,202,422				
Total del activo corriente		341,038	1,221,957	Pasivos acumulados			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBAR				Beneficios sociales	9	944	627
Compañías relacionadas - largo plazo	13	843,058	635,626	Intereses por pagar	9	5,733	29,032
INVERSIONES PERMANENTES	5	173,128	172,798			6,677	29,659
ACTIVO FIJO	6	26,880,151	23,143,031	Total del pasivo corriente		6,772,822	12,960,140
CARGOS DIFERIDOS	7	5,120,938	8,643,553	PASIVO A LARGO PLAZO			
				Obligaciones bancarias	10	396,062	2,511,109
				Jubilación patronal		644	-
				Compañías relacionadas	13	11,449,231	3,606,162
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		14,739,554	14,739,554
Total del activo		33,358,313	33,816,965	Total del pasivo y patrimonio		33,358,313	33,816,965

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.


Johnny Czarninski
Gerente General


Victor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

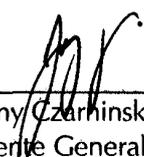
ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos por arriendos de locales comerciales	13	4,543,800	4,036,800
Ingresos por arriendos de locales administrados	13	<u>2,314,262</u>	<u>1,302,946</u>
		6,858,062	5,339,746
Gastos de administración y operación	14	(2,898,176)	(1,792,325)
Gastos financieros		(449,878)	(1,171,182)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	7	(3,522,615)	(2,381,353)
Otros ingresos		<u>12,607</u>	<u>5,114</u>
Resultado neto del año		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 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 2002 Y 2001
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas		Resultados acumulados	Total	
		Legal	Facultativa			De capital
Saldos al 1 de enero del 2001	38,912	2,018	38,565	14,660,059	-	14,739,554
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2001	38,912	2,018	38,565	14,660,059	-	14,739,554
Resultado neto del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>38,912</u>	<u>2,018</u>	<u>38,565</u>	<u>14,660,059</u>	<u>-</u>	<u>14,739,554</u>

(1) Ver Nota 16.

Las notas explicativas anexas 1 a 19 son parte integrante de los estados financieros.


 John Czarninski
 Representante Legal

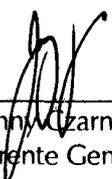

 Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado neto del año		-	-
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	6 y 14	1,361,720	1,085,459
Amortizaciones	7	3,522,615	2,381,353
Jubilación patronal		644	-
		<u>4,884,979</u>	<u>3,466,812</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		735,304	(839,263)
Cuentas y documentos por pagar		(3,827,747)	706,034
Pasivos acumulados		(22,982)	(5,415)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1,769,554</u>	<u>3,328,168</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(5,098,840)	(3,998,605)
Aumento en inversiones permanentes		(330)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(5,099,170)</u>	<u>(3,998,605)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de obligaciones bancarias		(4,451,636)	(4,623,093)
Aumento de cuentas por pagar a compañías relacionadas		7,843,069	5,307,141
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>3,391,433</u>	<u>684,048</u>
Aumento neto de efectivo		61,817	13,611
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>19,535</u>	<u>5,924</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>81,352</u>	<u>19,535</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 19 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. (Ver Nota 13).

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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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

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

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

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

c) Inversiones permanentes -

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y relacionadas se muestran al costo histórico, el cual no excede el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones. (Ver Nota 5).

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 los 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 2002 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$3,522,615 (2001: US\$2,381,353). (Ver Nota 7).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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 2002 y 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 2002, la Compañía no ha constituido provisión alguna por este concepto por no presentar utilidades.

h) **Jubilación patronal -**

El costo del beneficio jubilatorio a cargo de la Compañía, determinado con base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona a partir del 2002 con cargo a los costos y gastos (resultados) del ejercicio con base en el método de prima única o acreditamiento anual de la reserva matemática total. Hasta el 2001, la Compañía no realizó provisión por dicho concepto. (Ver Nota 12).

i) **Reserva de capital -**

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

El saldo acreedor de 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 la composición de los saldos es la siguiente:

	2002	2001
Inmomariuxi C.A.	50,000	634,874
Disensa S.A.	-	80,000
Plytem S.A.	-	58,405
Centro electromecánico C.A.	38,600	-
Otros	<u>6,502</u>	<u>64,292</u>
	<u>95,102 (1)</u>	<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

Composición:

	2002	2001
IVA	13,252	154,968
Retenciones en la fuente (1)	<u>123,544</u>	<u>54,836</u>
	<u>136,796</u>	<u>209,804</u>

(1) Incluye principalmente US\$68,709 (2001: US\$53,406) de retenciones en la fuente realizadas a la Compañía.

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES
(Continuación)

Razón social	Porcentaje de participación en el capital		Valor en libros		Valor patrimonial proporcional		Actividad principal
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	
Subsidiarias (a)							
Comercial Inmobiliaria S.A.	89.6	89.6	57,357	57,357	9,126,396 (1)	3,119,797 (1)	Inmobiliaria
Inmobiliaria Braquíl S.A.	96.94	96.9	<u>81,257</u>	<u>81,257</u>	6,262,673 (2) (3)	6,082,949 (2)	Inmobiliaria
			<u>138,614</u>	<u>138,614</u>			
Otras compañías relacionadas (b)							
Inmobiliaria Motke S.A.	20	20	30,412	30,412	1,081,417 (2)	1,049,915 (2)	Inmobiliaria
Currie S.A.	20	20	3,772	3,772	53,459 (4)	48,024 (4)	Inmobiliaria
Supercines	33	33	<u>330</u>	<u>-</u>	264 (4)	- (4)	-
			<u>34,514</u>	<u>34,184</u>			
			<u>173,128</u>	<u>172,798</u>			

- (a) Compañías en la cual se mantienen más del 20% de participación, por lo tanto, de acuerdo a la NEC 20, deben ser valuadas al método de participación.
- (b) De acuerdo a la NEC 20, pueden registrarse al costo de adquisición que no supere su valor patrimonial proporcional.
- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001; este valor no incluye el efecto de la excepción mencionada en el dictamen de los auditores independientes del 28 de marzo del 2002. De haberse registrado el ajuste correspondiente, el patrimonio ajustado de Cisa ascendería a aproximadamente US\$32,901,000, del cual US\$29,479,000 correspondería a Lavie.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001. Estos estados financieros se emitieron con salvedades por parte de los auditores independientes de estas compañías, sin embargo, dichas excepciones no tienen efecto sobre los estados financieros adjuntos.
- (3) Monto al cual debían registrarse estas inversiones bajo el método de participación. De haberse registrado este asunto y el mencionado en el numeral (1) anterior, las inversiones se hubiesen incrementado en aproximadamente US\$35,604,000.
- (4) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2002 y 2001.

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	30,520,893	21,672,348	5
Instalaciones	46,000	-	10
Vehículos	17,182	17,182	20
	<u>30,584,075</u>	<u>21,689,530</u>	
Menos - depreciación acumulada	(5,803,499)	(4,441,779)	
	<u>24,780,576</u>	<u>17,247,751</u>	
Construcciones en curso	-	3,795,705	-
Terrenos	2,099,575	2,099,575	-
	<u>26,880,151</u>	<u>23,143,031</u>	

Movimiento:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldos al 1 de enero	23,143,031	20,229,885
Adiciones netas (1)	5,098,840	3,998,605
Depreciación (Ver Nota 14)	(1,361,720)	(1,085,459)
Saldos al 31 de diciembre	<u>26,880,151</u> (2)	<u>23,143,031</u>

- (1) Corresponde principalmente a la construcción del Centro Comercial RíoCentro ubicado en la ciudad de Portoviejo el cual fue inaugurado en marzo del 2002.
- (2) Incluye aproximadamente US\$1,200,000 de inmuebles correspondientes al Centro Comercial La Península (Salinas) el mismo que cerró sus operaciones a fin del año 2002. La Administración de la Compañía está evaluando varias alternativas en relación a la disposición final de estos inmuebles.

NOTA 7 - CARGOS DIFERIDOS

Composición:

	2002	2001
Diferencia en cambio (1)	12,824,720	12,824,720
Menos - amortización acumulada	<u>(7,703,782)</u>	<u>(4,181,167)</u>
	<u>5,120,938</u>	<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. (Ver Nota 2 e).

Movimiento:

	2002	2001
Saldo al 1 de enero	8,643,553	11,024,906
Amortización del año	<u>(3,522,615)</u>	<u>(2,381,353)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>5,120,938</u>	<u>8,643,553</u>

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

	2002	2001
Disensa S.A.	-	144,822
Compañía de Transporte C.A.	-	109,877
Disveca S.A.	-	53,645
Plycem S.A.	-	50,793
Otros	<u>112,352 (1)</u>	<u>583,950</u>
	<u>112,352</u>	<u>943,087</u>

(1) Incluye principalmente saldos con Norlop Thompson S.A. y Electro Ecuatoriana S.A. por US\$31,626 y US\$51,520, respectivamente.

NOTA 9 - PROVISIONES

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2002</u>				
Beneficios sociales	627	3,685	3,368	944
Intereses por pagar	29,032	5,733	29,032	5,733
<u>Año 2001</u>				
Beneficios sociales	351	3,684	3,408	627
Intereses por pagar	34,723	1,171,182	1,176,873	29,032

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>Interés anual %</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Institución</u>			
Banco del Pichincha S.A.	14	2,363,745	6,815,381
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(1,967,683)</u>	<u>(4,304,272)</u>
		<u>396,062</u>	<u>2,511,109</u>

La Compañía ha entregado en garantía de estas deudas bancarias, bienes inmuebles por aproximadamente US\$3,700,000 (2001: US\$17,000,000).

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<u>Años</u>		
2003	-	2,115,047
2004	<u>396,062</u>	<u>396,062</u>
	<u>396,062</u>	<u>2,511,109</u>

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros (3 de abril del 2003), la Compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. Los años 2000 al 2002 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

NOTA 12 - JUBILACION PATRONAL

El saldo de la provisión para jubilación patronal al 31 de diciembre del 2002 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los directivos que al 31 de diciembre del 2002 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

Dicho estudio está basado en las normas que sobre este beneficio contiene el Código de trabajo, habiéndose aplicado una tasa anual de descuento del 6% para la determinación del valor actual de la reserva matemática. Durante el año 2002 se cargó a resultados US\$644 por este concepto. (Ver Nota 2 h).

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2002 y 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.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Arrendamiento de locales comerciales	4,543,800	4,036,800
Arrendamiento de locales administrados	<u>2,314,262</u>	<u>1,302,946</u>
	<u>6,858,062</u> (1)	<u>5,339,746</u> (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. (Ver Nota 15).

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

NOTA 13 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmobiliaria Motke S.A.	-	132,565
Inmobiliaria Braquil S.A.	17,089	17,089
Inmobiliaria Talor S.A.	4,922	4,923
Rafaelca Inmobiliaria S.A.	4,847	-
Comercial Inmobiliaria S.A.	470	470
	<u>27,328</u> (1)	<u>155,047</u> (1)
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo		
Inmobiliaria Braquil S.A.	40,000	40,000
Inmobiliaria Motke S.A.	803,058	595,626
	<u>843,058</u> (1)	<u>635,626</u> (1)
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	4,582,800 (2)	7,527,772 (2)
Hasbaya S.A.	1,061 (1)	1,061 (1)
Supercines	330 (1)	-
Inmobiliaria Goren S.A.	255 (1)	-
Accionistas	24,673 (1)	24,673 (1)
	<u>4,609,119</u>	<u>7,553,506</u>
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	11,402,670 (2)	3,559,601 (2)
Inmobiliaria Gadi S.A.	46,561 (1)	46,561 (1)
	<u>11,449,231</u>	<u>3,606,162</u>

- (1) 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 en el corto plazo.
- (2) Corresponden principalmente a la porción corriente y de largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta Compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados hasta el 2006 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales.

NOTA 14 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Composición:

	2002	2001
Depreciación	1,361,720	1,085,459
Operativos (1)	1,390,154	539,977
Impuestos y contribuciones	90,947	98,819
Seguros	40,517	55,890
Sueldos y beneficios sociales	14,838	12,180
	<u>2,898,176</u>	<u>1,792,325</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	2002	2001
Energía eléctrica	738,405	205,189
Mantenimiento de inmuebles	174,016	99,522
Propaganda y publicidad	128,998	82,856
Promociones y exhibiciones	191,832	60,644
Guardianía	60,556	41,406
Otros	96,347	50,360
	<u>1,390,154</u>	<u>539,977</u>

Como se explica en la Nota 15, los gastos de mantenimiento y administración de los inmuebles, están a cargo de Importadora El Rosado Cía. Ltda.

NOTA 15 - CONTRATOS

Arrendamiento -

En 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.

NOTA 15 - CONTRATOS

(Continuación)

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".

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% del 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 parqueo 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 16 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 comprende 972,800 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 17 - RESERVA 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.

NOTA 18 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros al 31 de diciembre del 2002 y del 2001 incluyen las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencias
2002			
Pasivo			
Cuentas y documentos por pagar			
Compañías relacionadas	26,319	4,609,119	(4,582,800)
Pasivo a largo plazo			
Compañías relacionadas	16,032,031	11,449,231	4,582,800
	<u>16,058,350</u>	<u>16,058,350</u>	<u>-</u>
2001			
Pasivo			
Cuentas y documentos por pagar			
Compañías relacionadas	25,829	7,553,601	(7,527,772)
Pasivo a largo plazo			
Compañías relacionadas	11,133,934	3,606,162	7,527,772
	<u>11,159,763</u>	<u>11,159,763</u>	<u>-</u>

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (3 de abril del 2003), 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.