

023

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

40-185

Expediente #40185-82

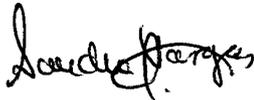
Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

Guayaquil, 18 de agosto del 2004

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** al 31 de diciembre del 2003 y 2002.

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



Sandra Vargas L.
Socia

Adjunto: Lo indicado



19 AGO. 2004

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

0.23

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

exp. 40.185

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales (no consolidados)

Estados de resultados (no consolidados)

Estados de cambios en el patrimonio (no consolidados)

Estados de flujos de efectivo (no consolidados)

Notas a los estados financieros (no consolidados)

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidenses

NEC 17 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 - "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

NEC 19 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 - "Estados Financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias"

NEC 20 - Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 20 - "Contabilización de inversiones en Asociadas"

El Rosado - Importadora El Rosado Cía. Ltda.

Cisa - Comercial Inmobiliaria S.A.

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

Abreviaturas usadas:
(Continuación)

Lavie	-	Inmobiliaria Lavie S.A.
Grupo	-	Grupo económico El Rosado (Importadora El Rosado Cía. Ltda.) y compañías relacionadas.
Rivad	-	Inmobiliaria Rivad S.A.
Goren	-	Inmobiliaria Goren S.A.
Mazal	-	Inmobiliaria Mazal S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 1 de junio del 2004

1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros (no consolidados) son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Tal como se expresa en la Nota 2, los estados financieros adjuntos fueron preparados en cumplimiento de los requerimientos de información establecidos por los organismos estatales de control, y para su incorporación en los estados financieros consolidados de la compañía Inmobiliaria Lavie S.A. y sus Subsidiarias. Por lo tanto, los estados financieros de la Compañía adjuntos no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en su patrimonio, ni sus flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En nuestro informe de fecha 4 de abril del 2003 se expresa una opinión adversa sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 y los resultados de sus operaciones, los cambio es el patrimonio y sus flujos de efectivo, debido a que la Compañía no adopto el método de la participación para valuar sus inversiones

A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Lavie S.A.
Guayaquil, 1 de junio del 2004

permanentes como lo establece la NEC 20; en consecuencia las inversiones permanentes, utilidad neta del año 2002 y el patrimonio (que incluye en el efecto de la utilidad neta del año) se encontraban subestimados en aproximadamente US\$35,604,000, US\$4,920,000 y US\$35,604,000 respectivamente. Con posterioridad a la fecha del mencionado informe y durante el año 2003, y tal como se indica en las Notas 2 c) y 18 a los estados financieros adjuntos, la Compañía corrigió el método de valuación de inversiones modificando sus estados financieros del 2002 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados. Por tanto, nuestra opinión sobre los estados financieros del 2002 expuesta en el párrafo 6 siguiente, es diferente a la expresada en nuestro informe anterior.

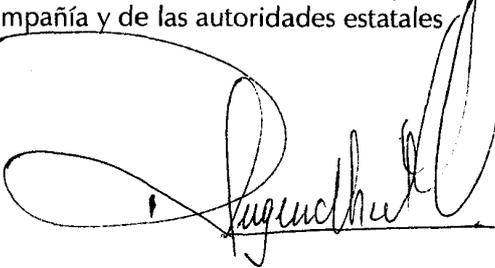
5. Según se explica en las Notas 2 e) y 7 a los estados financieros, la Compañía acogiendo a opciones establecidas en la legislación vigente, difirió al 31 de diciembre de 1999 pérdidas netas en cambio devengadas en dicho año por un monto equivalente a US\$12,824,720 para ser amortizadas en un plazo 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 2003, 2002, 2001 y 2000, estas pérdidas fueron amortizadas con cargo a resultados de esos años por US\$1,828,879, 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 2003, se encuentran sobrestimados en US\$5,120,938 (2002: US\$8,643,553), y en US\$3,292,059 (2002: US\$5,120,938), respectivamente; mientras que la utilidad neta del año 2003 se encuentra subestimada en US\$1,828,879 (2002: US\$3,522,615).
6. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 5 anterior, los estados financieros (no consolidados) arriba mencionados están presentados razonablemente en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2.
7. Como se indica en la Nota 2 c), la Compañía decidió, a partir del 2003, cambiar el método de valuación de las inversiones mantenidas en empresas asociadas.
8. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$15,174,868 (2002: por cobrar US\$870,386 y por pagar US\$16,058,350). 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 14. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Lavie S.A.
Guayaquil, 1 de junio del 2004

9. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los accionistas, directores de la Compañía y de las autoridades estatales de control y no deben utilizarse para ningún a otro propósito.

PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



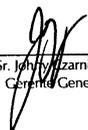
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

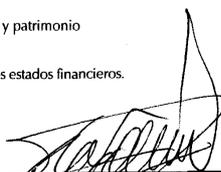
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2003		2002		Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2003		2002	
ACTIVO CORRIENTE						PASIVO CORRIENTE					
Caja y bancos		61,072	81,352			Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	10	390,605	1,967,683		
Cuentas y documentos por cobrar						Cuentas y documentos por pagar	8	215,795	112,352		
Anticipos a proveedores	3	93,340	95,102			Proveedores locales	13	4,602,744	4,609,119		
Impuestos	4	315,093	136,796			Otras		61,497	76,991		
Compañías relacionadas	13	-	27,328					4,880,036	4,798,462		
Otros		461	460								
		<u>408,894</u>	<u>259,686</u>			Pasivos acumulados					
Total del activo corriente		469,966	341,038			Beneficios sociales	9	1,379	944		
						Intereses por pagar	9	369	5,733		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBAR								<u>1,748</u>	<u>6,677</u>		
Compañías relacionadas - largo plazo	13	-	843,058			Total del pasivo corriente		5,272,389	6,772,822		
INVERSIONES PERMANENTES	5	44,773,170	35,777,128								
ACTIVO FIJO	6	26,650,268	26,880,151			PASIVO A LARGO PLAZO	10	-	396,062		
CARGOS DIFERIDOS	7	3,292,059	5,120,938			Obligaciones bancarias					
						Otros pasivos a largo plazo		1,288	644		
						Compañías relacionadas	13	10,572,124	11,449,231		
						PATRIMONIO (según estados adjuntos)		59,339,662	50,343,554		
Total del activo		<u>75,185,463</u>	<u>68,962,313</u>			Total del pasivo y patrimonio		<u>75,185,463</u>	<u>68,962,313</u>		

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


 Sr. John J. Zarninski
 Gerente General


 Ing. Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

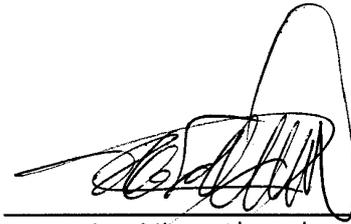
ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2003	2002
Ingresos por arriendos de locales comerciales	12 y 14	2,831,808	4,543,800
Ingresos por arriendos de locales administrados	12 y 14	<u>2,241,526</u>	<u>2,314,262</u>
		5,073,334	6,858,062
Gastos de administración y operación	13	(3,186,848)	(2,898,176)
Gastos financieros		(69,708)	(449,878)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	2e) y 7	(1,828,879)	(3,522,615)
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5	5,498,928	4,920,000
Otros ingresos, neto		<u>12,101</u>	<u>12,607</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades		5,498,928	4,920,000
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	-
Impuesto a la renta		-	-
Utilidad neta del año		<u>5,498,928</u>	<u>4,920,000</u>

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



Sr. Johny Czarninski
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador

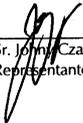
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas		De capital	Resultados	
		Legal	Facultativa		acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2002	38,912	2,018	38,565	14,660,059	-	14,739,554
Utilidad neta del año					-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2002 según información previa	38,912	2,018	38,565	14,660,059	-	14,739,554
Corrección de error en valuación de inversión de subsidiarias (Véase Notas 5 y 18):						
- Reserva de capital				30,684,000		30,684,000
- Utilidad neta del año 2002					4,920,000	4,920,000
Saldos al 31 de diciembre del 2002 modificados	38,912	2,018	38,565	45,344,059	4,920,000	50,343,554
Transferencia a reservas			4,920,000		(4,920,000)	-
Efecto del cambio en el metodo de valuación de inversiones en asociadas <Véase Notas 2 c) y 5>				3,497,180		3,497,180
Utilidad neta del año 2003					5,498,928	5,498,928
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>38,912</u>	<u>2,018</u>	<u>4,958,565</u>	<u>48,841,239</u>	<u>5,498,928</u>	<u>59,339,662</u>

(1) Véase Nota 15

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


 Sr. John Czarninski
 Representante Legal


 Ing. Victor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		5,498,928	4,920,000
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5	(5,498,928)	(4,920,000)
Depreciación	6 y 13	1,535,684	1,361,720
Amortizaciones	7	1,828,879	3,522,615
Otros pasivos a largo plazo		<u>644</u>	<u>644</u>
		<u>3,365,207</u>	<u>4,884,979</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(149,208)	735,304
Cuentas y documentos por pagar		(1,495,504)	(3,827,747)
Pasivos acumulados		(4,929)	(22,982)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,715,566</u>	<u>1,769,554</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(1,305,801)	(5,098,840)
Disminución y aumento en inversiones permanentes		<u>66</u>	(330)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,305,735)</u>	<u>(5,099,170)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de obligaciones bancarias		(396,062)	(4,451,636)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		843,058	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(877,107)	7,843,069
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(430,111)</u>	<u>3,391,433</u>
Aumento neto de efectivo		(20,280)	61,817
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>81,352</u>	<u>19,535</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>61,072</u>	<u>81,352</u>

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

Sr. Johny Czajinski
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

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 Shopping (1)	Portoviejo

(1) Inaugurado el 19 de marzo del 2002.

La Compañía es propietaria además de un edificio localizado en Gómez Rendón y Av. Quito 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. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Importadora El Rosado Cía. Ltda. Véase Notas 12 y 14.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

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

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

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

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

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

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

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

c) Inversiones permanentes -

En subsidiarias: Hasta el 2002 se registraron al costo o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, sin embargo durante el 2003 la Administración de la Compañía decidió corregir el método de valuación de dichas inversiones modificando sus estados financieros del 2002 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados. El efecto de esta corrección fue imputado a la cuenta de activo Inversiones Permanentes con contra partida a la cuenta patrimonial - Reserva de Capital y utilidades del año 2002 por US\$35,604,000, US\$30,684,000 y US\$4,920,000 respectivamente. Ver Notas 5 y 18.

En asociadas: Hasta el 31 de diciembre del 2002 las inversiones en asociadas se registraban al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, el cual no excedía el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones. La Administración de la Compañía, considerando que posee una administración común para el manejo de las empresas que integran el Grupo El Rosado, decidió aplicar, a partir del año 2003, el método de participación para valuar las inversiones en compañías asociadas. La diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 y los montos que resultan de la aplicación del método de participación a dicha fecha por

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

US\$3,510,037 fue imputado a la cuenta de activo - Inversiones permanentes con contrapartida a las cuenta patrimonial - Reserva de Capital y a los resultados del ejercicio 2003 por US\$3,497,180 y US\$12,857, respectivamente.

En consecuencia, las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran a partir del 2003 al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las ganancias o pérdidas de las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio.

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 monto neto del activo fijo no excede, en su conjunto, el valor de utilización económica o valor recuperable.

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 2003 las referidas pérdidas fueron parcialmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$1,828,879 (2002: US\$3,522,615). Véase Nota 7.

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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

Al 31 de diciembre del 2003 y 2002, la Compañía no ha constituido esta provisión por no presentar utilidades gravables. Véase Nota 11.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que las compañías domiciliadas en Ecuador deben reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades se registra con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. La Compañía, durante el año 2003, no mantuvo empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

h) Reserva de capital -

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

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.

A partir del año 2003, se registran en este rubro los efectos de aplicar el método de participación de inversiones. Ver Nota 3.

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

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - ANTICIPOS A PROVEEDORES
(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Inmomariuxi C.A.	50,000	50,000
Centro electromecánico C.A.	38,600	38,600
Otros	<u>4,740</u>	<u>6,502</u>
	<u>93,340</u> (1)	<u>95,102</u> (1)

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

NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
IVA	32,232	13,252
Retenciones en la fuente	<u>282,861</u> (1)	<u>123,544</u>
	<u>315,093</u>	<u>136,796</u>

(1) Corresponde principalmente US\$212,723 (2002: US\$68,709) de retenciones realizadas a la Compañía pendientes de recuperación.

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES
(Continuación)

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2003 y 2002	2003			2002			Actividad principal
		Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al Valor patrimonial	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Costo histórico	
Compañías subsidiarias								
Inmobiliaria Braquil S.A.	96.7	7,037,180	20,276,144 (1)	1,259,283	5,777,897	6,262,673 (1)	81,257	Inmobiliaria
Comercial Inmobiliaria S.A.	(a) 89.6	36,575,952	37,290,741 (1)	6,611,235	29,964,717	9,126,396 (1)	57,357	Inmobiliaria
		<u>43,613,132</u>	<u>57,566,885 a)</u>	<u>7,870,518</u>	<u>35,742,614</u>	<u>15,389,069</u>	<u>138,614</u>	
Compañías asociadas								
Supercines	33	264	264 (3)	-	330	264	330	Entretenimiento
Inmobiliaria Motke S.A.	20	1,099,615	1,099,615 (1)	1,069,203	30,412	1,081,417	30,412	Inmobiliaria
Currie S.A.	20	60,159	60,159 (2)	56,387	3,772	53,459	3,772	Inmobiliaria
		<u>1,160,038</u>	<u>1,160,038</u>	<u>1,125,590</u>	<u>34,514</u>	<u>1,135,140</u>	<u>34,514</u>	
		<u>44,773,170</u>	<u>58,726,923</u>	<u>8,996,108</u>	<u>35,777,128</u>	<u>16,524,209</u>	<u>173,128</u>	

- (a) La compañía mantiene inversiones cruzadas con su compañía Matriz por lo que el cálculo de valor patrimonial proporcional se calcula una sola vez.
- (1) Corresponde al valor patrimonial proporcional de las inversiones determinadas en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2003 y 2002.
- (2) El valor patrimonial de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2003 y no auditados al 31 de diciembre 2002.
- (3) El valor patrimonial de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2003 y 2002.

Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

Saldo al 1 de enero del 2003	173,128
Ajustes efectuados para valorar las inversiones en subsidiarias bajo el método de participación correspondiente al año 2002 imputado a:	
- Patrimonio - Reserva de capital	30,684,000 (5)
- Utilidad del año 2002	<u>4,920,000 (5)</u>
Saldo modificado al 1 de enero del 2003	35,777,128
Efecto del cambio en el método de valuación de inversiones en asociadas	
- Imputado al Patrimonio - Reserva de capital	3,497,180 (6)
- Imputado a los resultados del año 2003	12,857 (7)
Participación en las utilidades de subsidiarias - imputada a los resultados del 2003	5,486,071 (7)
Otros menores	<u>(66)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u><u>44,773,170</u></u>

(4) Corresponde al ajuste proveniente de años anteriores calculado de la diferencia entre el valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre del 2002 y el valor mantenido en libros a esa fecha.

(5) Véase Nota 2 c).

(6) Corresponde a la participación en los resultados del 2003 de sus subsidiarias y asociadas. Este ingreso fue considerado como exento para fines tributarios. Véase Nota 11.

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			%
Edificios	31,641,644	30,520,894	5
Instalaciones	100,177	46,000	10
Vehículos	17,182	17,182	20
	<u>31,759,003</u>	<u>30,584,076</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(7,339,184)</u>	<u>(5,803,500)</u>	
	24,419,819	24,780,576	
Construcciones en curso	130,874	-	-
Terrenos	2,099,575	2,099,575	-
	<u><u>26,650,268</u></u>	<u><u>26,880,151</u></u>	

Movimiento:

(7)

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldos al 1 de enero	26,880,151	23,143,031
Adiciones netas	1,305,801 (1)	5,098,840 (2)
Depreciación (Véase Nota 13)	<u>(1,535,684)</u>	<u>(1,361,720)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>26,650,268</u> (3)	<u>26,880,151</u> (3)

- (1) Incluye principalmente por US\$1,120,750 en concepto de adecuaciones realizadas en el Centro Comercial Río centro Los Ceibos en el sector de las salas de cine.
- (2) Corresponde principalmente a la construcción del Centro Comercial El Paseo Shopping ubicado en la ciudad de Portoviejo, el cual fue inaugurado en marzo del 2002.
- (3) Adicionalmente incluye aproximadamente US\$1,145,590 (2002: 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:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Diferencia en cambio (1)	12,824,720	12,824,720
Menos - amortización acumulada	<u>(9,532,661)</u>	<u>(7,703,782)</u>
	<u>3,292,059</u>	<u>5,120,938</u>

- (1) Corresponde a diferencias en cambio efectivizadas y no efectivizadas incurridas durante 1999 y que fueron diferidas con base a las disposiciones legales vigentes. (Véase Nota 2 e).

Movimiento:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al 1 de enero	5,120,938	8,643,553
Amortización del año	<u>(1,828,879)</u>	<u>(3,522,615)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>3,292,059</u>	<u>5,120,938</u>

NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Inmomariuxi S.A.	72,846	-
Electro Ecuatoriana S.A.	51,520	51,520
Norlop Thompson	14,566	31,626
Emelmanabí C.A.	13,141	-
Atracprom S.A.	11,509	-
Otros	52,213	29,206
	<u>215,795</u>	<u>112,352</u>

NOTA 9 - PROVISIONES

	Saldos al inicio	Incremento	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2003</u>				
Beneficios sociales	944	6,383	5,948	1,379
Intereses por pagar	5,733	369	5,733	369
<u>Año 2002</u>				
Beneficios sociales	627	3,685	3,368	944
Intereses por pagar	29,032	5,733	29,032	5,733

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

	Interés anual %	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Institución</u>			
Banco del Pichincha S.A.	14	390,605	2,363,745
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(390,605)</u>	<u>(1,967,683)</u>
		<u>-</u>	<u>396,062</u>

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

(Continuación)

La Compañía ha entregado en garantía de estas deudas bancarias, bienes inmuebles por aproximadamente US\$3,700, las cuales se mantienen al 31 de diciembre del 2003.

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de junio del 2004) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2000 al 2003 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2003:

	<u>2003</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	5,498,928
Menos - Ingresos exentos (1)	<u>(5,498,928)</u>
Utilidad tributaria	-
Tasa impositiva <Véase Nota 2 f)>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta del año	<u><u>-</u></u>

(1) Véase Nota 2c).

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2003 y 2002, 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>2003</u>	<u>2002</u>
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Arrendamiento de locales comerciales	2,831,808	4,543,800
Arrendamiento de locales administrados	<u>2,241,526</u>	<u>2,314,262</u>
	<u><u>5,073,334</u></u> (1)	<u><u>6,858,062</u></u> (1)

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

- (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:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmobiliaria Braquil S.A.	-	17,089
Inmobiliaria Talor S.A.	-	4,922
Rafaelca Inmobiliaria S.A.	-	4,847
Comercial Inmobiliaria S.A.	-	470
	<u>-</u>	<u>27,328</u> (1)
Cuentas y documentos por cobrar a largo plazo		
Inmobiliaria Braquil S.A.	-	40,000
Inmobiliaria Motke S.A.	-	803,058
	<u>-</u>	<u>843,058</u> (1)
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	4,602,480 (2)	4,582,800 (2)
Hasbaya S.A.	-	1,061 (1)
Supercines	264 (1)	330
Inmobiliaria Goren S.A.	-	255
Accionistas	-	24,673 (1)
	<u>4,602,744</u>	<u>4,609,119</u>
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	10,572,124 (2)	11,402,670 (2)
Inmobiliaria Gadi S.A.	-	46,561 (1)
	<u>10,572,124</u>	<u>11,449,231</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 principalmente en el corto plazo.
- (2) Corresponden principalmente a la deuda a largo plazo relacionada con préstamos recibidos de esta compañía para la construcción de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados en un plazo no mayor a 20 años, mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Depreciación	1,535,684	1,361,720
Operativos (1)	1,509,166	1,390,154
Impuestos y contribuciones	119,215	90,947
Seguros	-	40,517
Remuneraciones (mandatarios)	22,783	14,838
	<u>3,186,848</u>	<u>2,898,176</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

Energía eléctrica	552,073	738,405
Mantenimiento de inmuebles	299,253	174,016
Propaganda y publicidad	195,424	128,998
Promociones y exhibiciones	288,190	191,832
Guardianía	45,264	60,556
Otros	128,962	96,347
	<u>1,509,166</u>	<u>1,390,154</u>

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

NOTA 14 - CONTRATOS

Contrato de 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. Véase Nota 12.

NOTA 14 - CONTRATOS

(Continuación)

Contrato de 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.

Contrato de préstamo firmado con Importadora El Rosado Cía. Ltda. -

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

En dicho contrato se establece que Importadora El Rosado Cía. Ltda. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato" y "Supercines". Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o

NOTA 14 - CONTRATOS

(Continuación)

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.

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 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 31 de diciembre del 2002 incluyen las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencias
<u>Año 2002</u>			
<u>Pasivo</u>			
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>

NOTA 18 - AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía, efectuó los siguientes ajustes:

(Véase página siguiente)

NOTA 18 - AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES

(Continuación)

	<u>2003</u>	<u>2002</u> (corregido)
<u>Corrección en el Estado de Resultados:</u>		
Corrección del error en valuación de inversiones en subsidiarias (1)	4,920,000	<u> </u>
Utilidades neta del año inicial corregida	4,920,000	-
Transferencias a Reserva facultativa	(4,920,000)	-
Utilidad neta del año	<u>5,498,928</u>	<u>4,920,000</u>
Resultados acumulados finales	<u><u>5,498,928</u></u>	<u><u>4,920,000</u></u>
	<u>2003</u>	<u>2002</u> (corregido)
<u>Ajuste y corrección en el Estado de cambios en el patrimonio:</u>		
Reserva de capital iniciales, según información previa:	14,660,059	14,660,059
Corrección del error en valuación de inversiones en subsidiarias (1)	<u>30,684,000</u>	<u> </u>
Reserva de capital inicial modificada	45,344,059	14,660,059
Ajuste al método de participación en subsidiarias	-	30,684,000
Efecto y corrección del cambio en método de valuación de inversiones en asociadas (1)	<u>3,497,180</u>	<u> </u>
Reserva de capital finales	<u><u>48,841,239</u></u>	<u><u>45,344,059</u></u>

(1) Véase Nota 2c).

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de junio del 2004), 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.