

40.185

**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.-

Guayaquil, 18 de agosto del 2005

Estimados señores:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros ( no consolidados) de **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** al 31 de diciembre del 2004 y 2003.

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



  
Sandra Vargas L.

40185

Adjunto: Lo indicado

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

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 2004 Y 2003**

**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.
CISA	-	Comercial Inmobiliaria S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
accionistas de

### **Inmobiliaria Lavie S.A.**

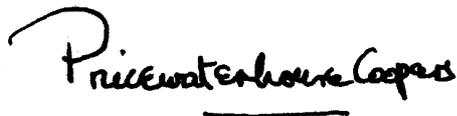
Guayaquil, 9 de agosto del 2005

1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 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 a), los estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) de la Compañía adjuntos no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en su patrimonio, ni sus flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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

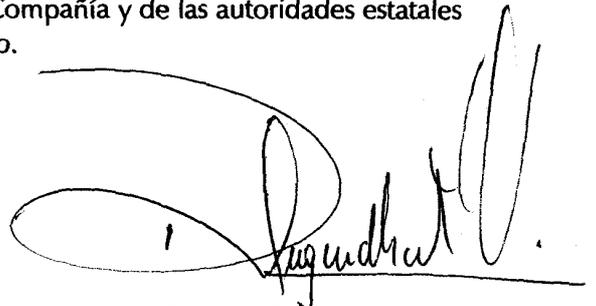
A los miembros del Directorio y  
accionistas de  
**Inmobiliaria Lavie S.A.**  
Guayaquil, 9 de agosto del 2005

bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Durante los años 2000 al 2004, estas pérdidas fueron en su totalidad amortizadas con cargo a resultados de esos años de los cuales US\$3,292,055 corresponde a la amortización del 2004 y US\$1,828,879 al 2003. En consecuencia, los resultados acumulados al inicio del año 2004, se encuentran sobrestimados en US\$3,292,055 (2003: US\$5,120,938), mientras que la utilidad neta del año 2004 se encuentra subestimada en US\$3,292,055 (2003: US\$1,828,879).

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 4 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.
6. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2004 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$13,444,539 (2003: US\$15,174,868). 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.
7. 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.



No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011



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

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**BALANES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2004		2003	
		2004	2003	2004	2003
<b>ACTIVO</b>					
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>					
Caja y bancos		62,503	61,072		
Cuentas y documentos por cobrar					
Anticipos a proveedores	3	99,309	93,340		
Impuestos	4	531,767	315,093		
Otros		461	461		
		<u>631,537</u>	<u>408,894</u>		
Total del activo corriente		694,040	469,966		
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>					
	5	91,870,294	44,773,170		
<b>ACTIVO FIJO</b>	6	25,251,227	26,650,268		
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	7	4	3,292,059		
Total del activo		<u>117,815,565</u>	<u>75,185,463</u>		
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>					
<b>PASIVO CORRIENTE</b>					
Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo					
Cuentas y documentos por pagar	10	-	390,605		
Proveedores locales	8	177,959	215,795		
Compañías relacionadas	12	3,470,491	4,602,744		
Otras		58,329	61,497		
		<u>3,706,779</u>	<u>4,880,036</u>		
Pasivos acumulados	9	-	1,379		
Beneficios sociales	9	-	369		
Intereses por pagar		-	1,748		
Total del pasivo corriente		3,706,779	5,272,389		
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>					
Otros pasivos a largo plazo		-	1,288		
Compañías relacionadas	12	9,974,048	10,572,124		
<b>PATRIMONIO (según estados adjuntos)</b>		104,134,738	59,339,662		
Total del pasivo y patrimonio		<u>117,815,565</u>	<u>75,185,463</u>		

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

  
Sr. Piotr Czarninski  
Gerente General

  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

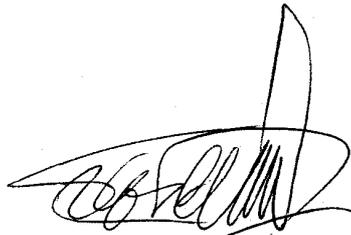
**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2004	2003
Ingresos por arriendos de locales comerciales	12 y 14	2,391,120	2,831,808
Ingresos por arriendos de locales administrados	12 y 14	2,063,091	2,241,526
		<u>4,454,211</u>	<u>5,073,334</u>
Gastos de administración y operación	13	( 3,453,926)	( 3,186,848)
Gastos financieros		( 10,572)	( 69,708)
Amortización de diferencia en cambio diferida en el año 1999	2e) y 7	( 3,292,055)	( 1,828,879)
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5	7,215,460	5,498,928
Otros ingresos, neto		294	12,101
		<u>4,913,412</u>	<u>5,498,928</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		-	-
Impuesto a la renta		-	-
		<u>4,913,412</u>	<u>5,498,928</u>

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johny Czarninski  
Gerente General

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

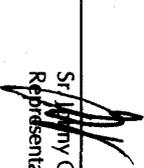
INMOBILIARIA LAVIE S.A.

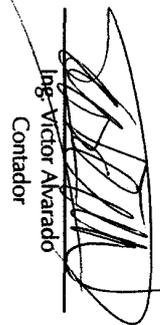
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social		Reservas		Resultados	
	(1)	Legal	Facultativa	De capital	acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2003	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	5,498,928	3,497,180
Utilidad neta del año 2003					5,498,928	5,498,928
Saldos al 31 de diciembre del 2003	38,912	2,018	4,958,565	48,841,239	5,498,928	59,339,662
Transferencia a reservas		17,438	5,478,776		( 5,496,214)	-
Efecto del ajuste por metodo de valuación de inversiones en asociadas < Véase Notas 2 c) y 5 >				39,881,664	4,913,412	39,881,664
Utilidad neta del año					4,913,412	4,913,412
Saldos al 31 de diciembre del 2004	38,912	19,456	10,437,341	88,722,903	4,916,126	104,134,738

(1) Véase Nota 15

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

  
 Sr. Henry Czarninski  
 Representante Legal

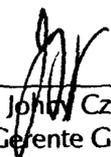
  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

**INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2004</u>	<u>2003</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		4,913,412	5,498,928
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	5	( 7,215,460)	( 5,498,928)
Depreciación	6 y 13	1,596,235	1,535,684
Amortizaciones	7	3,292,055	1,828,879
Otros pasivos a largo plazo		<u>( 1,288)</u>	<u>644</u>
		2,584,954	3,365,207
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar		( 222,642)	( 149,208)
Cuentas y documentos por pagar		( 1,173,258)	( 1,495,504)
Pasivos acumulados		<u>( 1,748)</u>	<u>( 4,929)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1,187,306</u>	<u>1,715,566</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	6	( 197,194)	( 1,305,801)
Disminución y aumento en inversiones permanentes		-	66
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>( 197,194)</u>	<u>( 1,305,735)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Disminución de obligaciones bancarias		( 390,605)	( 396,062)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		-	843,058
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		<u>( 598,076)</u>	<u>( 877,107)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>( 988,681)</u>	<u>( 430,111)</u>
Aumento neto de efectivo		1,431	( 20,280)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>61,072</u>	<u>81,352</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>62,503</u>	<u>61,072</u>

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

  
Sr. John Czarninski  
Gerente General

  
Ing. Víctor Alvarado  
Contador

## **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

#### **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	Portoviejo

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.

A partir del 18 de noviembre del 2004, la compañía relacionada, Inmobiliaria Goren S.A., anterior accionista, transfirió su participación accionaria a Comercial Inmobiliaria S.A., por lo que sus principales accionistas al 31 de diciembre del 2004 son: Compañía Inmobiliaria CISA S.A. con un 45%, Inmobiliaria Rivad S.A. con un 25% e Inmobiliaria Mazal con un 20% del capital social.

En el 2003, sus principales accionistas fueron Inmobiliaria Rivad S.A., Inmobiliaria Goren S.A. cada una de las cuales poseía 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 Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico 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 equivalentes de efectivo -**

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

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

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

La diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 y los montos que resultan de la aplicación del método de participación a dicha fecha por US\$47,097,124 (2003:US\$8,996,108) fue imputado a la cuenta de activo - Inversiones permanentes con contrapartida a las cuentas Reserva de Capital y resultados del ejercicio 2004 por US\$39,881,664 y US\$7,215,460 (2003: US\$3,497,180 y US\$5,498,928), respectivamente.

### **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, su valor de utilización económica.

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

(Continuación)

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 2004 las referidas pérdidas fueron totalmente amortizadas, generando un cargo a los resultados del año de US\$3,292,055 (2003: US\$1,828,879). Véase Nota 7.

### **f) Impuesto a la renta -**

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculó la provisión para impuesto de los años 2004 y 2003 a la tasa del 25%. Véase Nota 11.

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

El 15% de la utilidad anual que las compañías 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, no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

### **h) Reserva de capital -**

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

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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.

Se incluyen los efectos de ajuste por aplicar el método de participación para valuar inversiones permanentes por US\$39,881,664 (2003:US\$3,497,180). Véase Notas 2 c) y 5.

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

Composición:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Inmomariuxi C.A.	50,000	50,000
Centro electromecánico C.A.	38,600	38,600
Otros	<u>10,709</u>	<u>4,740</u>
	<u>99,309 (1)</u>	<u>93,340 (1)</u>

(1) Corresponden principalmente a anticipos entregados para remodelaciones de los centros comerciales El Paseo Shopping ubicado en la ciudad de Portoviejo y Ríocentro Los Ceibos en la ciudad de Guayaquil. Véase Nota 6.

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

Composición:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
IVA	26,196	32,232
Retenciones en la fuente	<u>505,571 (1)</u>	<u>282,861</u>
	<u>531,767</u>	<u>315,093</u>

(1) Corresponde principalmente US\$436,863 (2003: US\$212,723) de retenciones realizadas a la Compañía pendientes de recuperación.

## NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

### Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2004 y 2003	2004			2003			Costo histórico	Actividad principal	
		Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al Valor patrimonial	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al Valor patrimonial			
<b>Compañías subsidiarias</b>										
Inmobiliaria Braquil S.A.	(a)	96.9	20,505,995	35,296,166 (1)	13,468,815	7,037,180	20,276,144 (1)	1,259,283	81,257	Inmobiliaria
Comercial Inmobiliaria S.A.		89.6	62,730,614	62,758,632 (1)	26,154,662	36,575,952	37,290,741 (1)	6,611,235	57,357	Inmobiliaria
<b>Compañías asociadas</b>										
Supercines		33	264	- (2)	-	264	264 (2)	-	330	Entretención
Inmobiliaria Motke S.A.		20	2,362,929	2,361,559 (1)	1,263,314	1,099,615	1,099,615 (1)	1,069,203	30,412	Inmobiliaria
Currie S.A.		20	6,270,492	6,270,492 (1)	6,210,333	60,159	60,159 (1)	56,387	3,772	Inmobiliaria
			<u>8,633,685</u>	<u>8,632,051</u>	<u>7,473,647</u>	<u>1,160,038</u>	<u>1,160,038</u>	<u>1,125,590</u>	<u>34,514</u>	
			<u>91,870,294</u>	<u>106,686,849</u> (3)	<u>47,097,124</u>	<u>44,773,170</u>	<u>58,726,923</u>	<u>8,996,108</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 2004 y 2003.
- (2) El valor patrimonial de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2004 y 2003.

### Movimiento:

	2004	2003
Saldo al 1 de enero	44,773,170	35,777,128
Efecto del ajuste por valuación de inversiones en asociadas imputado a:		
- Patrimonio - Reserva de capital	39,881,664 (5)	3,497,180 (3)
- Resultados - Participación en las utilidades de subsidiarias	7,215,460 (4)	5,498,928 (4)
Otros menores	-	( 66)
Saldo al 31 de diciembre	<u>91,870,294</u>	<u>44,773,170</u>

- (3) 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.
- (4) Corresponde a la participación en los resultados del 2004 de sus subsidiarias. Este ingreso fue considerado como exento para fines tributarios. Véase Nota 11.
- (5) Corresponde principalmente al efecto de aplicación del valor patrimonial proporcional originado por Currie S.A., compañía en la cual Motke, Gadi y Rafaelca mantienen el 20% de participación cada una. Durante el año 2004 Currie adquirió acciones por medio de

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

aumentos de capital en un 94.50% sobre otras Compañías inmobiliarias del mismo grupo El Rosado obteniendo de esta manera participaciones mayoritarias en estas empresas; esto originó que Currie registre en su patrimonio un incremento de aproximadamente US\$30,433,588, del cual el 20% (US\$6,086,725 por cada compañía) corresponde a Motke, Gadi y Rafaelca. Por otro lado, debido a que Lavie mantiene inversiones en Gadi, Rafaelca y Motke del 98%, 20% y 93%, respectivamente, se originaron efectos por US\$14,018,841 registrados en el patrimonio de Lavie.

**NOTA 6 - ACTIVO FIJO**

Composición:

	2004	2003	Tasa anual de depreciación %
Edificios	31,946,878	31,641,644	5
Instalaciones	122,987	100,177	10
Vehículos	17,182	17,182	20
	<u>32,087,047</u>	<u>31,759,003</u>	
Menos - depreciación acumulada	( 8,935,395)	( 7,339,184)	
	<u>23,151,652</u>	<u>24,419,819</u>	
Construcciones en curso	-	130,874	-
Terrenos	2,099,575	2,099,575	-
	<u>25,251,227</u>	<u>26,650,268</u>	

Movimiento:

	2004	2003
Saldos al 1 de enero	26,650,268	26,880,151
Adiciones netas	197,194	1,305,801 (1)
Depreciación del año (Véase Nota 13)	( 1,596,235)	( 1,535,684)
Saldos al 31 de diciembre	<u>25,251,227</u> (2)	<u>26,650,268</u> (2)

(1) Incluye principalmente US\$1,120,750 en concepto de adecuaciones realizadas en el Centro Comercial Río centro Los Ceibos y El Paseo Shopping de la ciudad de Portoviejo.

(2) Adicionalmente incluye aproximadamente US\$997,000 (2003: US\$1,145,590) de inmuebles correspondientes al Centro Comercial La Península (Salinas) el mismo que cerró sus

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

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>2004</u>	<u>2003</u>
Diferencia en cambio (1)	12,824,720	12,824,720
Menos - amortización acumulada	<u>( 12,824,716)</u>	<u>( 9,532,661)</u>
	<u>4</u>	<u>3,292,059</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>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al 1 de enero	3,292,059	5,120,938
Amortización del año	<u>( 3,292,055)</u>	<u>( 1,828,879)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>4</u>	<u>3,292,059</u>

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

Composición:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Inmomariuxi S.A.	73,243	72,846
Electro Ecuatoriana S.A.	51,520	51,520
Norlop Thompson	14,675	14,566
Emelmanabí C.A.	-	13,141
Atracprom S.A.	16,072	11,509
Otros	<u>22,449</u>	<u>52,213</u>
	<u>177,959</u>	<u>215,795</u>

**NOTA 9 - PROVISIONES**

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incremento</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2004</u>				
Beneficios sociales	1,379	4,225	5,604	-
Intereses por pagar	369	-	369	-
<u>Año 2003</u>				
Beneficios sociales	944	6,383	5,948	1,379
Intereses por pagar	5,733	369	5,733	369

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

<u>Institución</u>	<u>Interés anual %</u>	<u>2003</u>
Banco del Pichincha S.A.	14	390,605
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>( 390,605)</u>
		<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2003, la Compañía entregó en garantía por estas deudas bancarias, bienes inmuebles por aproximadamente US\$390,000.

**NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA****Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de agosto del 2005) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2002 al 2004 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

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

**Conciliación contable-tributaria -**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta de los años terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	4,913,412	5,498,928
Más - Gastos no deducibles	1,113	-
Menos - Ingresos exentos (1)	( 7,215,460)	( 5,498,928)
Pérdida Tributaria	<u>( 2,300,935)</u>	<u>-</u>

(1) Véase Nota 5.

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2004 y 2003, 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>2004</u>	<u>2003</u>
Importadora El Rosado Cía. Ltda.		
Arrendamiento de locales comerciales	2,391,120	2,831,808
Arrendamiento de locales administrados	<u>2,063,091</u>	<u>2,241,526</u>
	<u>4,454,211 (1)</u>	<u>5,073,334 (1)</u>

(1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Importadora El Rosado 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:

(Véase página siguiente)

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado Cía Ltda.	3,470,227	4,602,480
Supercines	264	264
	<u>3,470,491</u>	<u>4,602,744</u>
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado Cía Ltda.	<u>9,974,048</u>	<u>10,572,124</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 hasta el año 2008 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

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

Composición:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Depreciación (Nota 6)	1,596,235	1,535,684
Operativos (1)	1,614,931	1,509,166
Impuestos y contribuciones	147,255	119,215
Seguros	81,336	-
Remuneraciones (mandatarios)	14,169	22,783
	<u>3,453,926</u>	<u>3,186,848</u>

- (1) Los gastos operativos están constituidos por:

(Véase página siguiente)

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Energía eléctrica	467,066	552,073
Mantenimiento de inmuebles	292,081	299,253
Propaganda y publicidad	212,838	195,424
Promociones y exhibiciones	420,445	288,190
Guardianía	99,127	45,264
Otros	123,374	128,962
	<u>1,614,931</u>	<u>1,509,166</u>

**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.

**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 "El Paseo Shopping" de la ciudad de Portoviejo 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.

## **NOTA 14 - CONTRATOS**

(Continuación)

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 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 2004 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 - RECLASIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES**

Con finalidades de presentación, los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 incluyen las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

(Véase página siguiente)

**NOTA 17 - RECLASIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES**  
(Continuación)

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencia
Balance General			
<b>Activo</b>			
Inversiones permanentes	<u>81,872,251</u>	<u>91,870,294</u>	<u>( 9,998,043)</u>
	<u>81,872,251</u>	<u>91,870,294</u>	<u>( 9,998,043)</u>
<b>Patrimonio</b>			
Reserva de capital	<u>78,724,860</u>	<u>88,722,903</u>	<u>( 9,998,043)</u>
	<u>78,724,860</u>	<u>88,722,903</u>	<u>( 9,998,043) (1)</u>

(1) Regularizado por la Compañía en abril del 2005.

**NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de agosto del 2005), 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.