

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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

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

Grupo - Grupo Económico El Rosado (Corporación El Rosado S.A.) y compañías relacionadas.

El Rosado - Corporación El Rosado S.A.

CISA - Comercial Inmobiliaria S.A.

Lavie - Inmobiliaria Lavie S.A.

Motke - Inmobiliaria Motke S.A.



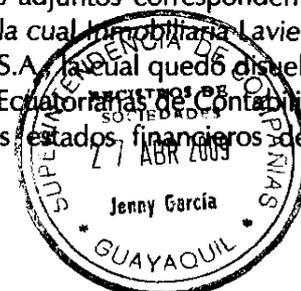
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
accionistas de

Inmobiliaria Lavie S.A.

Guayaquil, 20 de abril del 2009

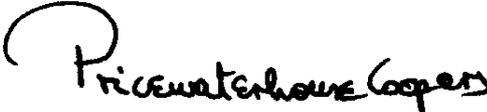
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las 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. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Lavie S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Tal como se menciona en la Nota 1 y 2 a), los estados financieros adjuntos corresponden a la entidad que surgió de la fusión realizada en diciembre del 2008, en la cual Inmobiliaria Lavie S.A. absorbió los activos, pasivos y patrimonio de Comercial Inmobiliaria S.A. la cual quedó disuelta al momento de la fusión. De acuerdo con lo requerido por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los estados financieros adjuntos presentan la combinación de los estados financieros de las



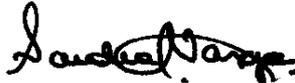
A los miembros del Directorio y
accionistas de
Inmobiliaria Lavie S.A.
Guayaquil, 20 de abril del 2009

entidades fusionadas tal como si la referida fusión se hubiera producido con efecto al 1 de enero del 2008.

5. Como se indica en la Nota 12 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2007 y 2008 la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$696,249 y US\$21,023,592 (2007: US\$1,286,633 y US\$28,474,046), respectivamente y además realizó las transacciones detalladas en la indicada Nota. Las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Corporación El Rosado S.A. por arrendamiento de locales comerciales, financiadas por esta última, 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.
6. En la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país, originadas principalmente por efecto de la crisis mundial. En la mencionada Nota también se indica que debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía mundial, sus efectos finales sobre la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.


PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia
Profesional: 10489

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2008	2007	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		105,983	104,517	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	10	1,920,707	1,687,172
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar	8	183,829	145,626
Anticipos a proveedores	3	246,044	248,053	Proveedores locales	12	13,312,154	13,788,819
Impuestos	4	180,756	1,313,228	Compañías relacionadas		13,495,983	13,934,445
Compañías relacionadas	12	696,249	1,286,633				
Otros		-	52,717				
		<u>1,123,049</u>	<u>2,900,631</u>				
Gastos pagados por anticipados		109,150	-	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar	9	239,013	475,771
				Intereses por pagar	9	7,300	-
						<u>246,313</u>	<u>475,771</u>
Total del activo corriente		1,338,182	3,005,148	Total del pasivo corriente		15,663,003	16,097,388
INVERSIONES PERMANENTES	5	1,282,692	1,282,692	PASIVO A LARGO PLAZO			
ACTIVO FIJO	6	141,527,229	145,006,019	Obligaciones bancarias a largo plazo	10	3,918,997	5,888,391
				Compañías relacionadas	12	7,711,438	14,685,227
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS	7	10,950	48,952	PATRIMONIO (según estados adjuntos)		116,865,615	112,671,805
Total del activo		<u>144,159,053</u>	<u>149,342,811</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>144,159,053</u>	<u>149,342,811</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Johnny Czerninski
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

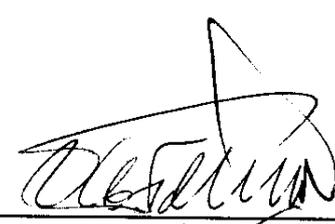
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2008	2007
Ingresos por arriendos de locales comerciales	12 y 14	9,570,754	9,500,652
Ingresos por arriendos de locales administrados	12 y 14	4,733,547	4,543,692
Transporte aéreo		-	56,475
		<u>14,304,301</u>	<u>14,100,819</u>
Gastos de administración y operación	13	(15,414,821)	(13,430,586)
Gastos financieros		(618,714)	(953,384)
Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	-	(103,970,487)
Otros (gastos) ingresos, neto		<u>(28,456)</u>	<u>188,061</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(1,757,690)	(104,065,577)
Impuesto a la renta	9 y 11	<u>(1,267,772)</u>	<u>(1,129,759)</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(3,025,462)</u></u>	<u><u>(105,195,336)</u></u>

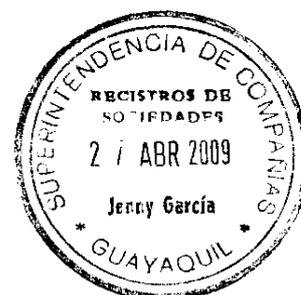
Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Johnny Czarninski
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reservas			Por revaluación de activo fijo	Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital			
Saldos al 1 de enero del 2007	862,819	286,409	27,939,126	114,313,583	70,952,941	(39,098,989)	175,255,889
Resolución de la Junta General de Accionistas del 21 del mayo del 2007:							
Absorción de pérdidas				(39,098,989)		39,098,989	-
Pérdida neta del año						(57,347,429)	(57,347,429)
Saldos reportados al 31 de diciembre del 2007 antes de la fusión	862,819	286,409	27,939,126	75,214,594	70,952,941	(57,347,429)	117,908,460
Efectos provenientes de la fusión (Nota 1)	5,800	1,934				(5,244,389)	(5,236,655)
Saldos fusionados al 31 de diciembre del 2007	868,619	288,343	27,939,126	75,214,594	70,952,941	(62,591,818)	112,671,805
Reavalúo de activo fijo (Nota 6)					7,257,272		7,257,272
Otros movimientos menores (Nota 2 ñ)			(38,000)				(38,000)
Resolución de la Junta General de Accionistas del 28 de mayo del 2008:							
Absorción de pérdidas				(62,276,141)	(315,677)	62,591,818	-
Pérdida neta del año						(3,025,462)	(3,025,462)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	868,619	288,343	27,901,126	12,938,453	77,894,536	(3,025,462)	116,865,615

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Sr. John Czarninski
Representante Legal

Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA LAVIE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2008	2007
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(3,025,462)	(105,195,336)
Más: cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Pérdida en cesión de acciones	5 y 11	-	103,970,487
Depreciación	6 y 13	11,202,286	8,987,218
Amortizaciones		-	1,370
		<u>8,176,824</u>	<u>7,763,739</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		1,777,583	1,122,860
Gastos pagados por anticipados		(109,150)	-
Cuentas y documentos por pagar		38,204	(482,027)
Pasivos acumulados		(229,458)	(309,273)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>9,654,003</u>	<u>8,095,299</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	6	(466,224)	(476,403)
Aumento de inversiones permanentes	5	-	40
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(466,224)</u>	<u>(476,363)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento en obligaciones bancarias		(1,735,859)	(1,617,568)
Aumento de deudas a compañías relacionadas, neto		(7,450,454)	(5,968,901)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(9,186,313)</u>	<u>(7,586,469)</u>
Aumento neto de efectivo		1,466	32,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		104,517	72,050
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>105,983</u>	<u>104,517</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Sr. Johnny Ozarninski
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado
Contador



INMOBILIARIA LAVIE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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 luego del proceso de fusión con las compañías inmobiliarias Mazal S.A., Kfir S.A., Talor S.A., Goren S.A., Braquil S.A., Rivad S.A., Hasbaya S.A. y Constructora Dov S.A., efectuado durante el 2005 y luego de la fusión por absorción de CISA, efectuada en diciembre del 2008 y explicada más adelante, es propietaria de los inmuebles que se mencionan a continuación:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
La Península	Salinas
Riocentro Los Ceibos	Guayaquil
El Paseo Shopping	Portoviejo
El Paseo Shopping	Santo Domingo de Los Tsáchilas
Gómez Rendón y Av. Quito	Mi Comisariato
Cdla. Alborada Edificio Super IV	Ferrisariato Alborada
Avenida 25 de Julio	Río Store y Mi Comisariato
Ciudadela La Alborada III etapa Mz. CG	Mi Comisariato, Río Store y Mi Juguetería
Av. La Prensa	Río Store y Mi Comisariato
Rodrigo de Chávez y Chasqui	Mi Juguetería y Mi Comisariato
Avenida Pedro Menéndez Gilbert	Bodega de Mi Comisariato, Mi Juguetería y Ferrisariato
Av. De Las Américas	Mi Comisariato y Río Store
Av. Francisco de Orellana	Hipermarket y Bodegas
Gómez Rendón y Abel Castillo	Centro Comercial, "El Paseo Shopping" (Milagro)
Calles Brasil y Quito	Mi Comisariato
Ciudadela La Garzota	Mi Comisariato y Río Store
Av. Carlos Plaza Dañín C.C. Plaza Quil	Mi Comisariato y Río Store
Eloy Alfaro y Brasil	Mi Comisariato
Ciudadela Kennedy Norte	Mi Juguetería
Avenida Víctor Emilio Estrada y Las Lomas (1)	Mi Comisariato
Rosendo Avilés y Bogotá (1)	Mi Comisariato
Vélez entre Boyacá y García Avilés (1)	Mi Juguetería, Mi Comisariato y Río Store
Lotización Mapasingue Km. 4 ½ Vía Daule (1)	Mi Comisariato y Ferrisariato

(1) Incorporados mediante proceso de fusión de CISA.

El proceso de fusión efectuado en el año 2005 fue aprobado por la Junta General de Accionistas del 19 de abril del 2005 y por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 05-G-DIC-0007055 del 19 de octubre del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de noviembre del 2005.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

Las operaciones de las inmobiliarias absorbidas correspondían fundamentalmente al arriendo de sus bienes inmuebles tanto a Corporación El Rosado S.A. como a terceros.

Hasta el 2005 sus accionistas eran principalmente Menadanny S.A. con el 31.33%, Motke con el 26.22%, Menatal S.A. con el 12.22%, Menagad S.A. con el 12.22%, Menayael S.A. con el 12.22% y CISA con el 3.32%, sin embargo durante el 2006 y 2007 estas compañías realizaron cesiones de sus acciones mantenidas en Lavie a favor de empresas relacionadas domiciliadas en el exterior, con lo cual al cierre del 2006 se redujo en forma substancial sus participaciones accionarias en Lavie y al cierre del 2007 no mantienen inversiones en esta empresa, por lo cual al 31 de diciembre del 2007 y 2008 los accionistas de Lavie y una vez realizada la fusión con CISA son los siguientes:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	<u>%</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>US\$</u>
<u>2008</u>				
Ruth Baier de Czarninski	0.33	2,818	0.30	2,743
Johny Czarninski Baier	0.18	1,607	0.20	1,550
Danny Czarninski Baier	0.66	5,725	1.00	5,667
Vivian Czarninski Baier	0.19	1,607	0.20	1,550
Alfredo Czarninski Seideman	0.33	2,882	0.30	2,726
Mazal Worldwide S.A.	31.83	276,507	32.00	274,920
North Park Avenue Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.00	191,221
Upper Hudson Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.00	191,221
Upper New York Inv. Co. Ltda.	22.16	192,491	22.00	191,221
	<u>100.00</u>	<u>868,619</u>	<u>100.00</u>	<u>862,819</u>

Por otro lado, durante el 2007 Lavie realizó cesiones, a favor de compañías relacionadas domiciliadas en el exterior, a valor cero de las participaciones accionarias que la Compañía mantenía en Motke y CISA, cuyo valor en libros era de US\$29,659,653 y US\$26,392,555, respectivamente. (Ver Notas 5 y 11). Así mismo, CISA, compañía que fue absorbida por la Compañía mediante fusión en diciembre del 2008 y que se explica más adelante, durante el 2007 realizó cesiones, a favor de compañías relacionadas domiciliadas en el exterior, a valor cero de las participaciones accionarias que la Compañía mantenía en Corporación El Rosado, Lavie y Motke, cuyo valor en libros era de US\$44,637,630, US\$3,266,573 y US\$14,076, respectivamente. (Ver Notas 5 y 11).

Inmobiliaria Lavie S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Inmobiliaria Lavie S.A. corresponden fundamentalmente al arriendo de los bienes inmuebles. En consecuencia, la actividad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existentes con Corporación El Rosado S.A. Véase Notas 12 y 14.

NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

La Junta General de Accionistas del 27 de junio del 2008 resolvió la fusión por absorción de la compañía relacionada Comercial Inmobiliaria S.A. (CISA), con lo cual, la Compañía se hizo cargo de todas las obligaciones directas y compromisos de CISA, de acuerdo con las disposiciones legales en vigencia.

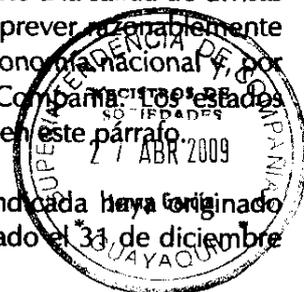
Dicha fusión se instrumentó mediante el intercambio de las acciones emitidas y en circulación de ambas compañías fusionadas por 21,715,475 acciones ordinarias con derecho a un voto por acción de la entidad absorbente. Las acciones emitidas y en circulación de las compañías combinadas antes de la fusión y los porcentajes de las acciones intercambiadas son las siguientes. Todas las acciones son ordinarias con derecho a un voto por acción. Ver además Nota 2 a).

	Numero de acciones	Valor por acción US\$	Acciones con derecho a voto intercambiadas
Inmobiliaria Lavie S.A.	21,570,475	0.04	100%
Comercial Inmobiliaria S.A.	145,000	0.04	100%

Entorno económico -

Durante el último semestre del 2008 la crisis económica mundial ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública, creciente incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento, entre otros factores que han hecho que el país entre un proceso de deterioro caracterizado, entre otros aspectos, por altas tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, caída progresiva de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a la indicada situación, tales como: reajustes al Presupuesto General del Estado de manera tal de priorizar las inversiones, disminución del incremento en el gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante, entre otros, la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales, establecimiento de salvaguardas y restricciones a la importación de ciertos productos e incremento del Impuesto a la salida de divisas del 0.5% al 1%. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada y su impacto en la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía. Los Estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

La Administración de la Compañía no considera que la situación antes indicada haya originado impactos significativos en las operaciones de la Empresa por el año terminado el 31 de diciembre



NOTA 1 - OPERACIONES

(Continuación)

del 2008; sin embargo la Administración de la Compañía ha adoptado, entre otras, las siguientes medidas:

- Efectuar nuestras operaciones con la prudencia que la situación amerita, en consideración a las restricciones financieras de la banca ecuatoriana y la crisis global que nos afecta.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

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

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.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Lavie S.A. celebrada el 27 de junio del 2008, resolvió realizar la fusión por absorción de la compañía Comercial inmobiliaria S.A., por parte de Inmobiliaria Lavie S.A.. Dicha fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.08-G-DIC-0008610 del 15 de diciembre del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de diciembre del 2008.

La fusión por absorción de estas compañías relacionadas, se realizó mediante el traspaso en bloque y a perpetuidad de su patrimonio, activos y pasivos a su valor en libros, en base a los estados financieros al 31 de diciembre del 2008, los cuales se exponen a continuación; como resultado de este proceso, el patrimonio de la Compañía disminuyó en aproximadamente US\$6,376,000 de los cuales US\$5,237,000 provienen principalmente de resultados (pérdidas) de años anteriores y

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

US\$1,139,000 de resultados (pérdidas) del ejercicio 2008 que se incorporaron como parte de los ingresos y gastos del 2008 del ente fusionado.

<u>Activo</u>	<u>US\$</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>US\$</u>
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja Bancos	<u>64,918</u>	Documentos y cuentas por pagar	16,233,547 (2)
Documentos y cuentas por cobrar	<u>428,999</u>		
INVERSIONES PERMANENTES	1,282,124	PATRIMONIO	
ACTIVO FIJO	8,080,987 (1)	Capital	5,800
		Reserva legal	1,934
		Reserva facultativa	-
		Reserva de capital	-
		Reserva por revaluación de activo fijo	-
		Resultados acumulados	(5,244,389)
		Resultados del ejercicios (3)	(1,139,864)
Total del activo	<u><u>9,857,028</u></u>	Total del pasivo y patrimonio	<u><u>9,857,028</u></u>

- (1) Comprende principalmente las edificaciones (locales) que se indican en la Nota 1 (1).
- (2) Incluye aproximadamente US\$16,000,000 de cuentas por pagar a Lavie, que mediante el proceso de fusión fueron eliminadas.
- (3) Se incluyen en el estado de resultados del 2008 del ente fusionado.

Los estados financieros adjuntos corresponden a la entidad fusionada en la forma descrita en la Nota 1. La fusión fue contabilizada mediante el procedimiento previsto en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 21 para la modalidad denominada Unión de intereses. De acuerdo con lo establecido en dicha norma, los estados financieros de las empresas que se combinan para el período en el que ocurre la combinación y para cualquiera de los períodos comparativos revelados, deben incluirse en los estados financieros de las empresas que se combinan como si hubieran sido combinadas desde el inicio del primer período presentado. Por este motivo, los estados financieros adjuntos corresponden a la operación combinada del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2008 y presentan en forma comparativa los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre del 2007, de acuerdo a los siguientes datos:

(Véase siguiente página)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

<u>Activo</u>	<u>Comercial Inmobiliaria S.A.</u>	<u>Inmobiliaria Lavie S.A.</u>	<u>Saldo Combinado del ente fusionado</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja Bancos	101,445	3,072	104,517
Documentos y cuentas por cobrar			
Anticipos a proveedores	-	248,053	248,053
Impuestos	-	1,313,228	1,313,228
Compañías relacionadas	497,334	789,339	1,286,633
Otros	52,717	-	52,717
	<u>550,051</u>	<u>2,350,620</u>	<u>2,900,631</u>
INVERSIONES PERMANENTES	1,282,124	568	1,282,692
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO			
Compañías relacionadas	-	16,007,835 (1)	-
ACTIVO FIJO	9,879,979	135,126,040	145,006,019
CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS	-	48,952	48,952
Total del activo	<u><u>11,813,599</u></u>	<u><u>153,537,087</u></u>	<u><u>149,342,811</u></u>

(Véase siguiente página)



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES
(Continuación)

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Comercial Inmobiliaria S.A.</u>	<u>Inmobiliaria Lavie S.A.</u>	<u>Saldo Combinado del ente fusionado</u>
PASIVO CORRIENTE			
Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	-	1,687,172	1,687,172
Documentos y cuentas por pagar			
Proveedores	133	145,493	145,626
Compañías relacionadas	731,547	13,057,312	13,788,819
	<u>731,680</u>	<u>13,202,805</u>	<u>13,934,445</u>
Impuestos por pagar	88,310	387,461	475,771
	<u>88,310</u>	<u>387,461</u>	<u>475,771</u>
Total del pasivo corriente	819,990	15,277,438	16,097,388
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones bancarias a largo plazo	-	5,888,391	5,888,391
Compañías relacionadas	16,230,264 (1)	14,462,798	14,685,227
Total del pasivo	<u>17,050,254</u>	<u>35,628,627</u>	<u>36,671,006</u>
PATRIMONIO			
Capital	5,800	862,819	868,619
Reserva legal	1,934	286,409	288,343
Reserva facultativa	27,695,624	27,939,126	55,634,750
Reserva de capital	6,496,702	75,214,594	81,711,296
Reserva por revaluación de activo fijo	8,411,192	70,952,941	79,364,133
Resultados acumulados	(47,847,907)	(57,347,429)	(105,195,336)
Total del patrimonio	<u>(5,236,655)</u>	<u>117,908,460</u>	<u>112,671,805</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>11,813,599</u>	<u>153,537,087</u>	<u>149,342,811</u>

((1) Incluye US\$16,007,837 de saldos entre relacionadas que fueron eliminados por fusión.

(Véase siguiente página)

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

	Comercial Inmobiliaria S.A.	Inmobiliaria Lavie S.A.	Saldo Combinado del ente fusionado
Ingresos por arriendo de locales comerciales	942,072	8,558,580	9,500,652
Ingresos por arriendo de locales administrados	-	4,543,692	4,543,692
Trasporte aéreo	56,475	-	56,475
	<u>998,547</u>	<u>13,102,272</u>	<u>14,100,819</u>
Gastos de administración y operación	(780,710)	(12,649,876)	(13,430,586)
Gastos financieros	-	(953,384)	(953,384)
Participación en los resultados de subsidiarias	-	-	-
Pérdida en cesión de acciones	(47,918,279)	(56,052,208)	(103,970,487)
Otros ingresos, neto	(4,668)	192,729	188,061
	<u>(47,705,110)</u>	<u>(56,360,467)</u>	<u>(104,065,577)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta			
Impuesto a la renta	(142,797)	(986,962)	(1,129,759)
Utilidad neta del año	<u>(47,847,907)</u>	<u>(57,347,429)</u>	<u>(105,195,336)</u>

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 en las que se ejerce influencia significativa, se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de participación. Durante el año 2008, la Compañía no procedió a ajustar las inversiones en acciones que mantiene en la compañía Ubesair bajo el método de participación y que se muestran al costo de adquisición, sin embargo el efecto de este asunto no es significativo tomando los estados financieros en su conjunto.

Por otro lado, en el 2008 y 2007 debido a la cesión de acciones indicada en la Nota 1, la Compañía no mantiene inversiones en Motke y CISA. Ver Nota 5.

d) Gastos pagados por anticipado -

Representan las primas de seguros pagadas menos la correspondiente amortización que se registra con cargo a los resultados del año y se muestran al costo histórico.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

e) Activo fijo -

Los rubros instalaciones, equipos de computación, muebles y enseres, equipos de seguridad y construcciones en curso se muestran 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.

En los años 2008 y 2007, los terrenos y edificios se presentan al valor que surge de estudios técnicos practicados por peritos independientes contratados para dicho efecto. El efecto del reavalúo fue registrado como un mayor valor de Activo fijo con contrapartida en la cuenta Reserva por revaluación de activo fijo, incluida en el patrimonio. <Véase literal i) siguiente y Nota 6>.

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 registran 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.

f) Cargos diferidos -

Al 31 de diciembre del 2007 existían aproximadamente US\$38,000 pendiente de amortizar corresponde principalmente 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 2008, la Compañía, registró la baja de estos valores con cargo al rubro reserva facultativa

g) 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 del año 2008 y 2007 a la tasa del 25%. Véase Nota 11.



NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

h) **Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que las compañías 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.

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.

La Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital social cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva de Capital 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.

j) **Reserva por revaluación de activo fijo -**

Corresponde al incremento, que surge de los estudios técnicos practicados por peritos independientes para los rubros edificios y terrenos. El saldo acreedor de esta reserva por revaluación 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. (Véase Nota 6).

k) **Reconocimiento de ingresos**

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

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

Composición:

(Véase siguiente página)

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

(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Coeltec S.A.	115,806 (1)	-
Sinecuanon proyectos y sistemas Cía. Ltda.	33,361	-
Leopoldo Angel Rojas Alvarado	32,940	-
Rafael Héctor Toala Constante	15,851	-
Calvanese S.A.	12,066	-
Construcciones civiles y metalicas CONSTRUME S.A.	10,233	-
Inmomariuxi C.A.	-	200,000 (2)
Cubiertas del Ecuador S.A.	-	37,755
Coeltec S.A.	-	3,000
Otros	25,787	7,298
	<u>246,044</u>	<u>248,053</u>

- (1) Incluye principalmente valores para las construcciones eléctricas del centro comercial en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados y el centro comercial "Riocentro Ceibos", los cuales serán liquidados en el primer trimestre del año 2009.
- (2) Incluye principalmente valores entregados para la construcción de un centro comercial en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados y que se liquidó en el primer trimestre del año 2008.

NOTA 4 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - IMPUESTOS

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Crédito tributario retenciones de IVA	140,412	1,285,194
Impuesto al Valor Agregado	40,344	28,034
	<u>180,756</u>	<u>1,313,228</u>

**NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES**

Composición:

(Véase siguiente página)

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES
(Continuación)



Año 2008

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital 2008</u>	<u>Valor en libros</u>
<u>Compañías asociadas</u>		
Ubesair S.A. (1)	99.5	1,282,164
Supercines	33	528
		<u>1,282,692</u>
		<u>1,282,692</u>

Año 2007

<u>Razón social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital 2007</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Adiciones (Ventas)</u>	<u>Transferencias (2)</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Actividad principal</u>
<u>Compañías subsidiarias</u>						
El Rosado S.A.		-	--	(44,637,630)	44,637,630	
Inmobiliaria Motke S.A.		-	-	(29,673,729)	29,659,653	Inmobiliaria
Comercial Inmobiliaria S.A.		-	-	(26,392,555)	26,392,555	Inmobiliaria
		-	-	(100,703,914)	100,689,838	
<u>Compañías asociadas</u>						
Ubesair S.A.	99.5	1,282,164	(20)	-	1,282,204	Entretención
Inmobiliaria Lavie S.A.		-	-	(3,266,573)	3,266,573	Inmobiliaria
Supercines	33	528	-	-	528	Entretención
		<u>1,282,692</u>	(20)	--	<u>4,549,305</u>	
		<u>1,282,692</u>	(20)	(103,970,487)	<u>105,239,143</u>	

- (1) En diciembre del 2008, producto de la fusión con Comercial Inmobiliaria S.A. la Compañía adquirió las acciones de Ubesair S.A., empresa dedicada al transporte aéreo de pasajeros. El valor de la compra equivale al valor de mercado de los aviones que esta compañía posee en sus activos. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía no ha preparado estados financieros consolidados como la requiere la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 "Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en asociadas", debido a que los efectos que tendrían la inclusión de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de esta compañía en los estados financieros consolidados no serían significativos. A continuación se muestran los montos según estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2008:

	<u>2008</u>		<u>2008</u>
Activo	781,908	Pasivos	756,261
		Capital y reservas	24,894
		Resultados del año	753
Total	<u>781,908</u>	Total	<u>781,908</u>

NOTA 5 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

Movimiento:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al 1 de enero	1,282,692	105,253,219
Adquisición de acciones en Ubesair S.A.	-	40
Pérdida en cesión de acciones	-	(103,970,487) (2)
Ventas en acciones	-	(80)
Saldo al 31 de diciembre	<u>1,282,692</u>	<u>1,282,692</u>

- (2) Corresponde principalmente a las acciones que Lavie y Cisa cedieron, a valor cero, a las compañías relacionadas domiciliadas en el exterior, North Park Avenue Inv. Co. Ltda., Upper Hudson Inv. Co. Ltda. y Upper New York Inv. Co. Ltda., cuyo valor en libros era de US\$29,659,653 y US\$26,392,555, respectivamente. (Ver Notas 5 y 11). Así mismo, CISA, compañía que fue absorbida por la Compañía mediante fusión en diciembre del 2008 y que se explica más adelante, durante el 2007 realizó cesiones, a favor de compañías relacionadas domiciliadas en el exterior, a valor cero de las participaciones accionarias que la Compañía mantenía en Corporación El Rosado, Lavie y Motke, cuyo valor en libros era de US\$44,637,630, US\$3,266,573 y US\$14,076, respectivamente. (Ver Notas 1 y 11).

NOTA 6 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
Edificios	223,266,815	225,574,154	5
Instalaciones	2,447,932	2,402,477	10
Equipos de Computación	1,859	1,859	33.33
Muebles y Enseres	2,510	2,510	10
Equipos de Seguridad	22,166	22,166	10
Aeronave	395,577	395,577	5
	<u>226,136,859</u>	<u>228,398,743</u>	
Menos - depreciación acumulada	(136,209,513)	(131,033,157)	
	<u>89,927,346</u>	<u>97,365,586</u>	
Construcciones en curso	459,525	124,554	-
Terrenos	51,140,358	47,515,879	-
	<u>141,527,229</u>	<u>145,006,019</u>	

Movimiento:

(Véase siguiente página)

NOTA 6 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldos al 1 de enero	145,006,019	153,516,834
Adiciones netas	466,224	476,403
Reavalúo de activos fijos (1)	7,257,272	-
Depreciación del año (Véase Nota 13)	(11,202,286)	(8,987,218)
Saldos al 31 de diciembre (2)	<u>141,527,229</u>	<u>145,006,019</u>

- (1) Corresponde a los reavalúos que se hicieron en el 2008 en base a estudios técnicos de peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías y totalizaron en Comercial Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Lavie S.A. US\$1,649,186 y US\$5,608,086, respectivamente. Los efectos de estos reavalúos se registraron como contrapartida en el patrimonio (Reserva por revaluación de activo fijo). Véase Nota 2 i).
- (2) Adicionalmente incluyen aproximadamente US\$611,000 (2007: US\$708,188) 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. Durante el 2008 se reversaron montos del costo y la depreciación de edificios por aproximadamente US\$6,300,000 correspondientes a rectificaciones de valores presentados por los peritos evaluadores.

NOTA 7 - CARGOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Diferencia en cambio (1)	-	38,002
Depósitos en garantía	10,950	10,950
	<u>10,950</u>	<u>48,952</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. Durante el 2008 el monto US\$38,000 pendiente de amortizar fue ajustado con cargo a la cuenta patrimonial Reserva facultativa (Véase Estado de cambios en el patrimonio).

Movimiento:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al 1 de enero	48,952	50,322
Amortización y ajustes	(38,002)	(1,370)
Saldo al 31 de diciembre	<u>10,950</u>	<u>48,952</u>



NOTA 8 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - PROVEEDORES LOCALES

Composición:

	2008	2007
Corporación para la Administración Temporal del Guayas	46,913	-
Inmomariuxi S.A.	30,188	22,832
Bolívar Compañía de Seguros S.A.	22,705	-
La Unión Compañía de Seguros S.A.	21,144	-
Atlas Compañía de Seguros S.A.	20,386	-
Electro Ecuatoriana S.A.	12,460	12,460
Empresa Eléctrica Santo Domingo	-	40,823
Otros	30,033	69,511
	<u>183,829</u>	<u>145,626</u>

NOTA 9 - PROVISIONES

	Saldos al inicio	Incremento	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2008</u>				
Impuestos por pagar	475,771	3,112,850 (1) (3,349,608)	239,013
Intereses por pagar	-	7,300	-	7,300
<u>Año 2007</u>				
Impuestos por pagar	713,223	3,926,917 (1) (4,164,369)	475,771
Intereses por pagar	71,821	-	(71,821)	-

(1) Incluye US\$1,267,772 (2007: US\$1,129,759) por impuesto a la renta del año. Ver Nota 11.

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

Institución	2008	2007	Interés anual %
Banco del Pichincha S.A. (1)	<u>5,839,704</u>	<u>7,575,563</u>	10
	5,839,704	7,575,563	
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	<u>(1,920,707)</u>	<u>(1,687,172)</u>	
	<u>3,918,997</u>	<u>5,888,391</u>	

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO - OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

- (1) Corresponde a préstamo por US\$10,000,000 para la ampliación y remodelación del centro comercial Riocentro Los Ceibos de la ciudad de Guayaquil, que devenga un interés del 10% cuyo vencimiento final es el año 2011.

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2008:

	<u>US\$</u>
2010	2,092,244
2011	<u>1,826,753</u>
	<u><u>3,918,997</u></u>

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía mantiene en garantía por estas deudas bancarias, bienes inmuebles por la totalidad de las obligaciones.

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

La Compañía ha sido fiscalizada por el año 2005, por lo que se determinó impuestos por pagar por aproximadamente US\$10,000. A la fecha de emisión de estos estados, no existen impuestos pendientes de pago resultante de la fiscalización realizada del año 2005. El año 2006 está en la actualidad siendo revisado por las autoridades fiscales sin que hasta la fecha se haya recibido las actas de determinación de impuestos respectivos. A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2007 al 2008 aún están sujetos a una posible fiscalización.

Conciliación contable-tributaria -

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre la renta del año 2008 y 2007:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(1,757,690)	(104,065,577)
Más - Gastos no deducibles	-	103,970,487 (1)
Más - Otros gastos no deducibles (2)	<u>6,828,779</u>	<u>4,614,124</u>
Utilidad tributaria	5,071,089	4,519,034
Tasa impositiva <Véase Nota 2 g>	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>1,267,772</u></u>	<u><u>1,129,759</u></u>

- (1) Véase Notas 5 y 12.



NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

- (2) Incluye principalmente US\$6,872,890 (2007: US\$4,236,521) correspondiente al gasto de depreciación relacionado con la revalorización de edificios indicada en Nota 2 e).

Otros aspectos -

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. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324 por el Servicio de Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

Durante el año 2008, la Compañía no ha mantenido este tipo de transacciones. En relación al año 2007, la Administración de la Compañía en conjunto con sus asesores legales ha determinado que no existirán efectos de las referidas normas en la medición del resultado tributable del año 2007 y ha concluido que no habría impacto de las mismas sobre los estados financieros de la Inmobiliaria tomados en su conjunto basada en que los gastos registrados en ese año por las cesiones de acciones indicadas en las Notas 5 y 12 fueron considerados como gastos no deducibles en su declaración de impuesto a la renta del año 2007 y que en caso de que cualquier análisis que se realice determine eventuales ingresos, éstos se constituirían como no gravables debido a que estas rentas calificarían como ocasionales, dado el objeto social y actividades de la Compañía.

NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2008 y 2007 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

(Véase siguiente página)



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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Corporación El Rosado S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales (1)	7,647,189	6,950,830
Arrendamiento de locales administrados (1)	4,733,547	4,543,692
Ingresos por transporte aéreo	-	56,475
	<u>12,380,736</u>	<u>11,550,997</u>
Briko S.A.		
Arrendamiento de locales comerciales	-	45,000
	<u>-</u>	<u>45,000</u>
	<u>12,380,736</u>	<u>11,595,997</u>

- (1) Corresponde a ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo y mandato mantenidos con Corporación El Rosado S.A.. Véase Nota 14.

Adicionalmente como se detalla en la Nota 5, durante el año 2007 se realizaron cesiones de acciones, a valor cero, a las compañías relacionadas domiciliadas en el exterior, North Park Avenue Inv. Co. Ltda., Upper Hudson Inv. Co. Ltda. y Upper New York Inv. Co. Ltda., de las participaciones accionarias que mantenía en Corporación El Rosado S.A., Motke, CISA y Lavie cuyo valor en libros era US\$44,637,630, US\$29,673,729, US\$26,392,555, y US\$3,266,573, respectivamente. Esta transferencia fue aprobada por el Presidente de la Compañía. Ver Nota 5.

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>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Briko S.A.	-	394,700
Alimentos del Ecuador S.A.	-	93,156
Ecosan S.A.	471	-
Ubesair S.A.	217,898	217,898
Radio Concierto Guayaquil S.A.	83,200	186,200
Inmobiliaria Motke S.A.	394,680	394,679
	<u>696,249</u>	<u>1,286,633</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Corporación El Rosado S.A. (2)	13,312,154	13,788,819
	<u>13,312,154</u>	<u>13,788,819</u>
Pasivo a largo plazo		
Corporación El Rosado S.A. (2)	7,711,438	14,685,227
	<u>7,711,438</u>	<u>14,685,227</u>



NOTA 12 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

(Continuación)

- (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 US\$13,000,000 en el 2008 y el monto restante hasta el año 2011 mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 14.

Vencimientos anuales del pasivo a largo plazo al 31 de diciembre del 2008:

	<u>US\$</u>
2010	3,855,719
2011	<u>3,855,719</u>
	<u><u>7,711,438</u></u>

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.

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Depreciación (Nota 6)	11,202,286	8,987,218
Operativos (1)	3,571,684	3,491,923
Impuestos y contribuciones	545,817	706,507
Seguros	48,705	183,821
Honorarios	46,329	61,117
	<u>15,414,821</u>	<u>13,430,586</u>



- (1) Los gastos operativos están constituidos por:

(Véase siguiente página)

NOTA 13 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

(Continuación)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Mantenimiento de inmuebles	1,254,012	950,769
Promociones y exhibiciones	500,800	490,545
Energía eléctrica	1,319,808	1,358,983
Guardianía	240,790	211,602
Propaganda y publicidad	108,688	255,304
Consumo de agua	85,632	160,324
Otros	61,954	64,396
	<u>3,571,684</u>	<u>3,491,923</u>



NOTA 14 - CONTRATOS

Contrato de Arrendamiento -

La compañía Inmobiliaria Lavie S.A. en enero y noviembre del 2005 y julio y noviembre del 2007, firmó los contratos de arrendamiento de sus locales comerciales, con Corporación El Rosado, cuyo plazo de duración es hasta el 31 de diciembre del 2007.

Debido a que las cláusulas de los contratos obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Corporación El Rosado.

Contrato de Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Corporación El Rosado por la administración de los centros comerciales "El Paseo Shopping" de la ciudad de Santo Domingo de Los Tsáchilas", "El Paseo Shopping" de la ciudad de Portoviejo, "Río Centro de Los Ceibos", "El Paseo Shopping" de la ciudad de Milagro y el Hipermarket ubicado en la Av. Francisco de Orellana.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios de los centros comerciales, y ceder a Corporación El Rosado 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.

NOTA 14 - CONTRATOS

(Continuación)

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 Corporación El Rosado.

Corporación El Rosado 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 Corporación El Rosado S.A. -

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

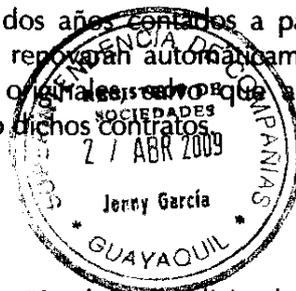
En dicho contrato se establece que Corporación El Rosado financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico 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.

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

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprende 14,417,166 acciones ordinarias y 7,298,300 acciones preferentes 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 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de abril del 2009), 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.

