

**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

40.256

Expediente #40256-82

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad.-

Guayaquil, 18 de agosto del 2004

*Don. Olmedo*  
*Control de calidades*  
*Sección 1 y 2 // 24.12.15*

Estimados señores:

Adjunto a la presente encontrará un ejemplar de nuestro informe sobre los estados financieros (no consolidados) de **INMOBILIARIA BRAQUIL 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 BRAQUIL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

**INMOBILIARIA BRAQUIL 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 NEC 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.
Rivad	-	Inmobiliaria Rivad S.A.
Grupo	-	Grupo económico El Rosado (Importadora El Rosado Cía. Ltda.) y compañías relacionadas.
Lavie	-	Inmobiliaria Lavie S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

1.4

A los miembros del Directorio y  
accionistas de

1.1

Inmobiliaria Braquil S.A.

Guayaquil, 1 de junio del 2004

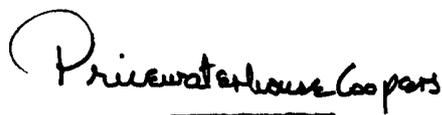
1.2

1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Braquil 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 son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. 1.2  
1.6
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. 1.7  
1.8
3. Tal como se expresa en la Nota 2, a 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 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 en el patrimonio y sus flujos de efectivo, debido a que la Compañía no adoptó el método de la participación para valuar sus inversiones permanentes como lo establece la NEC 20; en consecuencia las inversiones permanentes, utilidad neta del año 2002 y el patrimonio (incluye US\$972,000 del efecto de la utilidad neta del año) se

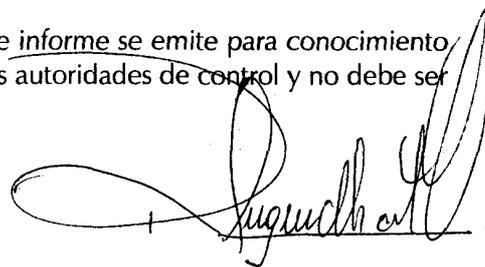
A los miembros del Directorio y  
accionistas de  
**Inmobiliaria Braquil S.A.**  
Guayaquil, 1 de junio del 2004

encontraban subestimados en aproximadamente US\$11,136,000, US\$972,000 y US\$11,136,000, respectivamente. Con posterioridad a la fecha del mencionado informe y durante el año 2003, tal como se indica en las Notas 2 c) y 12 a los estados financieros adjuntos, la Compañía corrigió el método de valuación de las mencionadas inversiones modificando sus estados financieros del 2002 de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados. Por lo tanto, nuestra opinión sobre los estados financieros del 2002 expuesta en el párrafo 5 siguiente, es diferente a la expresada en nuestro informe anterior.

5. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en párrafo 1 están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con las bases descritas en la Nota 2. J 10
6. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003 la Compañía mantiene saldos por cobrar y pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$180,799 y US\$264, respectivamente (2002: US\$302,738 y US\$134,467). Las operaciones de Inmobiliaria Braquil S.A. en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda. por arrendamiento y administración de locales comerciales según se indica en la Nota 11. 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. Debido a que la Compañía es por una parte subsidiaria de Inmobiliaria Lavie S.A., y por otra es Matriz de Inmobiliaria Rivad S.A., la Administración de la Compañía decidió consolidar en Lavie S.A. las operaciones de Inmobiliaria Braquil S.A. y Inmobiliaria Rivad S.A., por lo tanto los estados financieros adjuntos correspondientes al ejercicio 2003 deben ser incorporados a los estados financieros consolidados de Lavie y sus subsidiarias, de conformidad, de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 03.Q.IC1.002 de la Superintendencia de Compañías y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19.
8. 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 de control y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011 112



Roberto Tugendhat V. 111  
Socio  
No. de Licencia  
Profesional: 21730

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

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

2.1

Activo	Referencia a Notas	2003	2002	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar				Cuentas y documentos por pagar			
Compañías relacionadas	7	180,799	302,738	Proveedores		47,829	38,374
Otras		102,450	49,671	Compañías relacionadas	7	264	47,790
Total del activo corriente		283,249	352,409	Otras		29,909	-
				Total		78,002	86,164
INVERSIONES PERMANENTES	3	14,439,933	11,158,256	Pasivos acumulados			
				Impuestos por pagar	5	21,705	63,428
ACTIVO FIJO	4	6,344,623	6,365,465	Beneficios sociales	5	769	44,567
				Total		22,474	107,995
OTROS ACTIVOS		1,370	1,370	Total del pasivo corriente		100,476	194,159
				PASIVO A LARGO PLAZO			
				Compañías relacionadas	7	-	86,677
				Otros pasivos a largo plazo		608	304
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		20,968,091	17,596,360
Total del activo		21,069,175	17,877,500	Total del pasivo y patrimonio		21,069,175	17,877,500

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

Sr. John J. Jarninski  
Gerente General

Ing. Víctor Alvarado  
Contador

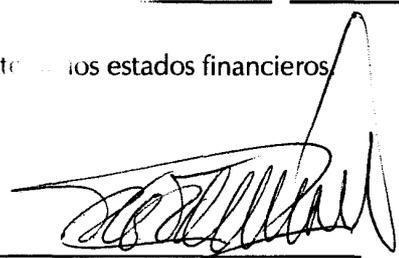
## INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS (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>
Ingresos por arriendos de locales comerciales	7 y 11	371,176	164,400
Ingresos por arriendos de locales administrados	7 y 11	<u>646,460</u>	<u>697,617</u>
		1,017,636	862,017
Gastos de administración y operación	8	<u>( 898,898)</u>	<u>( 571,198)</u>
Utilidad operacional		118,738	290,819
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	3	1,326,050	972,000
Otros ingresos, neto		<u>2,167</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		1,446,955	1,262,819
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	( 43,623)
Impuesto a la renta	2 e) y 6	<u>( 30,226)</u>	<u>( 61,799)</u>
Utilidad neta del año		<u>1,416,729</u>	<u>1,157,397</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

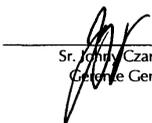
2.3

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			Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2002	7,600	3,800	197,011	6,044,952	21,600	6,274,963
Transferencia a reservas			21,600		( 21,600)	-
Utilidad neta del año					185,397	185,397
Saldos al 31 de diciembre del 2002 según información previa	7,600	3,800	218,611	6,044,952	185,397	6,460,360
Corrección de error en valuación de inversiones de subsidiarias (Véase Nota 3 y 12):						
- Reserva de capital				10,164,000		10,164,000
- Utilidad del año 2002					972,000	972,000
Saldos al 31 de diciembre del 2002 modificados	7,600	3,800	218,611	16,208,952	1,157,397	17,596,360
Transferencia a reservas			1,153,992	2,714	( 1,157,397)	( 691)
Efecto del cambio en el método de valuación de inversiones en asociadas que su subsidiaria mantiene en estas empresas < Véase Notas 2 c) y 3 >				1,955,693		1,955,693
Utilidad neta del año					1,416,729	1,416,729
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>7,600</u>	<u>3,800</u>	<u>1,372,603</u>	<u>18,167,359</u>	<u>1,416,729</u>	<u>20,968,091</u>

(1) Véase Nota 9.

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. Johnny Czarninski  
 Gerente General

  
 Ing. Víctor Alvarado  
 Contador

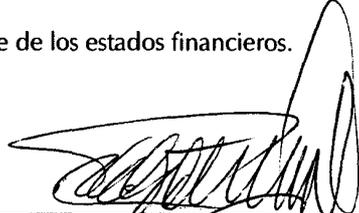
## INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta del año		1,416,729	1,157,397
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	3	( 1,326,050)	( 972,000)
Depreciación	4 y 8	360,727	360,189
Ajustes menores		( 625)	-
Otros pasivos a largo plazo		304	304
		<u>451,085</u>	<u>545,890</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		69,160	( 338,930)
Cuentas y documentos por pagar		( 8,162)	7,238
Pasivos acumulados		( 85,521)	102,296
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>426,562</u>	<u>316,494</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activo fijo	4	( 339,885)	( 220,924)
Bajas netas de inversiones permanentes		-	1,040
Adiciones netas de otros activos		-	( 1,370)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>( 339,885)</u>	<u>( 221,254)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Disminución de pasivo a largo plazo con compañías relacionadas		( 86,677)	( 95,248)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>( 86,677)</u>	<u>( 95,248)</u>
Disminución neta de efectivo		-	( 8)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		-	8
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johny Ozarninski  
Gerente General

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

**INMOBILIARIA BRAQUIL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001****NOTA 1 - OPERACIONES**

Inmobiliaria Braquil S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 10 de septiembre de 1982. La Compañía es propietaria de un inmueble ubicado en las calles Brasil y Quito en la ciudad de Guayaquil en el que funciona un local de Mi Comisariato, así también es dueña del Centro Comercial El Paseo Shopping, en la ciudad de Manta.

Su principal accionista es Inmobiliaria Lavie S.A. la cual posee el 96,9% del capital social.

Inmobiliaria Braquil 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 Braquil S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de 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 Nota 7.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES****a) Preparación de los estados financieros – (no consolidados)**

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.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

### b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja 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\$11,136,000, US\$10,164,000 y US\$972,000, respectivamente. Ver Nota 12.

Por otro lado, su subsidiaria Rivad S.A. mantiene acciones en empresas asociadas que hasta el 31 de diciembre del 2002 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 Rivad, 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 fueron registradas por Rivad en reservas de capital y resultados del 2003. El efecto que a su vez este cambio originó en Braquil fue de un incremento de sus inversiones por US\$1,955,693 fue imputado a la cuenta de activo- Inversiones permanentes con contrapartida a las cuenta patrimonial - Reserva de Capital. Véase Nota 3.

En consecuencia, las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas de sus subsidiarias 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. Véase Nota 3.

### 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 el resultado de

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

(Continuación)

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) 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto 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 2003 y 2002 a la tasa del 25%. Véase Nota 6.

### **f) 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.

### **g) 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.

Se incluyen en este rubro los efectos de aplicar el método de participación de inversiones. Ver Notas 2 c) y 3.

### NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital	2003			2002			Costo histórico	Actividad Principal
		Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al valor patrimonial	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional			
<u>Compañías subsidiaria y asociada</u>									
Inmobiliaria Rivad S.A.	79	14,439,669	14,423,237 (1)	3,281,743	11,157,926	1,480,439 (3)	21,926	Inmobiliaria	
Supercines	33	264	264 (2)		330	264	330	Inmobiliaria	
		<u>14,439,933</u>	<u>14,423,501</u>	<u>3,281,743</u>	<u>11,158,256</u>	<u>1,480,703</u>	<u>22,256</u>		

- (1) Corresponde al valor patrimonial proporcional de las inversiones, determinado 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 no auditados al 31 de diciembre del 2003 y 2002.
- (3) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2002; este valor no incluye el efecto de las excepciones que fueron mencionadas en los dictámenes de los auditores independientes de estas empresas a esa fecha.

Movimiento:

Saldo al 1 de enero del 2003	22,256
Ajustes efectuados para valorar las inversiones en subsidiarias bajo el método de participación correspondiente al año 2002 imputado a:	
- Patrimonio - Reserva de capital	10,164,000 (4)
- Utilidad del año 2002	<u>972,000 (4)</u>
Saldo al 1 de enero del 2003 modificado	11,158,256
Efecto en el cambio del método de valuación de inversiones que su subsidiaria mantenía en asociadas imputado a:	
- Patrimonio - Reserva de capital	1,955,693 (5)
- Participación en resultados del 2003 de subsidiaria	1,326,050 (6)
Ajustes menores	( 66)
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u><u>14,439,933</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, que considera además el efecto indicado en el numeral (3) anterior. Véase Nota 13.

**NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**

(Continuación)

(5) Ver 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 6.

**NOTA 4 - ACTIVO FIJO**

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
			%
Edificios	7,183,114	7,183,114	5
Instalaciones fijas	24,381	10,337	10
	<u>7,207,495</u>	<u>7,193,451</u>	
Menos - depreciación acumulada	( 2,391,007)	( 2,030,280)	
	4,816,488	5,163,171	
Terrenos	981,370	981,370	-
Construcciones en curso	546,765	220,924	-
	<u><u>6,344,623</u></u>	<u><u>6,365,465</u></u>	

Movimiento:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al 1 de enero	6,365,465	6,504,730
Adiciones, netas	339,885	220,924
Depreciación (Véase Nota 8)	( 360,727)	( 360,189)
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>6,344,623</u></u>	<u><u>6,365,465</u></u>

**NOTA 5 - PROVISIONES**

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

## NOTA 5 – PROVISIONES

(Continuación)

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2003</u>				
Impuestos por pagar	63,428	30,226 (1)	71,949	21,705
Beneficios sociales	44,567	4,232	48,030	769
<u>Año 2002</u>				
Impuestos por pagar	-	63,428 (1)	-	63,428
Beneficios sociales	5,699	46,859 (2)	7,791	44,767

(1) Incluye US\$30,226 (2002: US\$61,799) de impuesto a la renta de la Compañía.

(2) Incluye US\$43,623 de participación de los trabajadores en las utilidades del año 2002.

## NOTA 6 - 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:

Utilidad antes del impuesto a la renta	1,446,955
Menos - Ingresos exentos (1)	( 1,326,050)
Utilidad tributaria	120,905
Tasa impositiva <Véase Nota 2 e)>	25%
Impuesto a la renta	<u>30,226</u>

(1) Véase Nota 3.

## NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 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. (1)		
Arrendamiento de locales comerciales	371,176	164,400
Arrendamiento de locales administrados	<u>646,460</u>	<u>697,617</u>
	<u>1,017,636</u>	<u>862,017</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 12).

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

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Importadora El Rosado Cia.Ltda.	<u>180,799</u> (1)	<u>302,738</u>
Cuentas y documentos por pagar		
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	17,089
Inmobiliaria Motke S.A.	-	486
Supercines	264	330
Accionistas	<u>-</u>	<u>29,885</u>
	<u>264</u> (1)	<u>47,790</u>
Pasivo largo plazo		
Inmobiliaria Lavie S.A.	-	40,000
Inmobiliaria Goren S.A.	<u>-</u>	<u>46,677</u>
	<u>-</u>	<u>86,677</u>

- (1) Los saldos por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago, sin embargo, la Administración de la Compañía estima que serán recuperados en el corto plazo.

## NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Operativos (1)	497,884	173,966
Depreciación	360,727	360,189
Impuestos y contribuciones	25,209	22,195
Remuneraciones	<u>15,078</u>	<u>14,848</u>
	<u>898,898</u>	<u>571,198</u>

(1) Los gastos operativos están constituidos por:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Mantenimiento de inmuebles	102,689	66,386
Consumo energía eléctrica	235,593	-
Propaganda y publicidad	43,586	25,727
Guardianía	31,778	29,938
Promociones y exhibiciones	73,302	51,265
Otros	<u>10,936</u>	<u>650</u>
	<u>497,884</u>	<u>173,966</u>

## NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 comprende 190,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

## NOTA 10 - 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 11 - CONTRATOS**

### **Contrato de arrendamiento -**

El 5 de mayo del 2000, la Compañía firmó contratos de arrendamiento de 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 bienes han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda.. Véase Nota 7.

### **Contrato de Mandato -**

De igual forma la Compañía ha firmado contratos de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda., por la administración del Centro Comercial El Paseo Shopping en la ciudad de Manta.

Dichos contratos tienen como objeto optimizar la coordinación, control y eficacia en la prestación de los servicios del centro comercial, 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 dicho contrato se faculta, autoriza y da en administración dicho centro comercial, con el objeto de que proceda a entregarlos en concesión a terceros interesados.

Por dicho contrato las partes han convenido como precio por la administración del centro comercial el 25% de valor recaudado, por la concesión de los locales comerciales que haya celebrado Importadora El Rosado Cía. Ltda..

Importadora El Rosado Cía. Ltda. se hace cargo 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 Braquil S.A., el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

El plazo de duración de este contrato es de diez años contados a partir de la inauguración oficial del centro comercial.

## NOTA 12 - AJUSTES DE AÑOS ANTERIORES

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

<u>Corrección en el Estados de resultados:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u> ( <u>corregido</u> )
Utilidades neta del año inicial, según información previa:	185,397	21,600
Corrección del error en valuación de inversiones en subsidiarias (1)	972,000	
Utilidades neta del año inicial corregida	1,157,397	21,600
Transferencias a Reserva facultativa	(1,157,397)	(21,600)
Utilidad neta del año	1,416,729	1,157,397
Resultados acumulados final	<u>1,416,729</u>	<u>1,157,397</u>
<u>Ajuste y corrección al Estado de cambios en el patrimonio:</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u> ( <u>corregido</u> )
Reserva de capital inicial, según información previa:	6,044,952	6,044,952
Corrección del error en valuación de inversiones en subsidiarias (1)	10,164,000	-
Reserva de capital iniciales corregidas	16,208,952	6,044,952
Transferencia de Resultados acumulados	2,714	-
Ajuste al método de participación en subsidiarias	-	10,164,000
Efecto y corrección del cambio en método de valuación de inversiones en asociadas (1)	1,955,693	-
Reserva de capital finales	<u>18,167,359</u>	<u>16,208,952</u>

(1) Ver Nota 2 c).

## NOTA 13 - 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.