

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS FERIA PERSA DE VALPARAISO S.A.

1. Constitución y Naturaleza de la Operación

Feria Persa de Valparaíso S.A. (la "Sociedad") fue constituida mediante escritura pública de fecha 12 de septiembre de 1979, ante Notario Atilio Ramírez Alvarado. Los actuales estatutos de la sociedad constan en escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2000 ante Notario de Valparaíso señor Manuel Jordán.

El objeto de la Sociedad es: a) adquirir bienes raíces, transformarlos, construir en ellos y/o adecuarlos para el funcionamiento de bazares, ferias persas y/o establecimientos de comercio, explotar esos bienes raíces en forma de arrendamiento o a través de otra clase de contratos y, b) adquirir, distribuir y comercializar toda clase de mercaderías.

2. Inscripción en el Registro de Valores

Feria Persa de Valparaíso S.A., se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 0422 de fecha 22 de Septiembre de 1992 y, en consecuencia, está sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

3. Situación Económica y Financiera de la Sociedad

La sociedad Feria Persa de Valparaíso S.A. presenta una pérdida de M\$ 10.307 en el año 2003 y pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores por M\$ 591.343.

La Sociedad presenta una situación de retardo y mora en el cumplimiento de ciertas obligaciones (principalmente contribuciones de bienes raíces, patentes municipales y derechos de bolsa). Para encarar esta situación, durante el año 2003 el directorio y la administración implementaron un conjunto de acciones tendientes a reducir y racionalizar los gastos.

La Junta General de Accionistas de Feria Persa de Valparaíso S.A. ha facultado al Directorio para efectuar gestiones conducentes a la venta del terreno ubicado en Avenida Argentina N° 1 de la ciudad de Valparaíso. De concretarse esta iniciativa se revertiría la actual situación financiera deficitaria que presenta actualmente la Sociedad. El Directorio estima el valor económico de estos terrenos en un monto que supera las UF 90.000.

(Continúa)

4. Resumen de Normas Contables Aplicadas

a. General

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

b. Corrección Monetaria

Con el propósito de reflejar en los estados financieros el efecto de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda, se ha actualizado el capital propio financiero, los activos no monetarios, las cuentas de resultados y los flujos de efectivo de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Los saldos al 31 de diciembre de 2002, que se presentan para fines comparativos, han sido actualizados, extracontablemente, en un 1,0%, que corresponde al mismo porcentaje aplicado para actualizar el capital propio financiero inicial.

c. Bases de Conversión

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento al 31 de diciembre de 2003 y 2002 se presentan convertidos a pesos de acuerdo al siguiente tipo de conversión:

U.F. \$ 16.920,00 al 31 de diciembre de 2003

U.F. \$ 16.744,12 al 31 de diciembre de 2002

d. Concepto de Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósitos de los estados de flujo de efectivo, se considera como efectivo y equivalente de efectivo, las disponibilidades en caja y en bancos.

e. Existencias

Las mercaderías en existencias de la sociedad son valorizadas a su costo de reposición, de acuerdo al Artículo 41 de la Ley de la Renta.

f. Provisión de Incobrables

Las cuentas y documentos por cobrar y deudores varios se presentan netos de una provisión para deudores incobrables, la que ha sido constituida en cada ejercicio considerando aquellos créditos que se estiman de dudosa recuperabilidad.

(Continúa)

La provisión para incobrables del año 2003, considera un cargo extraordinario a resultados, resultante de una revisión de las cuentas y documentos por cobrar y deudores varios, proceso que involucró un análisis detallado de los saldos que componen estas cuentas, estableciéndose en cada caso la antigüedad de los saldos y la determinación de los parámetros (antigüedad) utilizado en los cálculos de incobrabilidad.

g. Activo Fijo

Los bienes del activo fijo se presentan valorizados al costo de adquisición o de construcción, actualizado de acuerdo a normas de corrección monetaria.

h. Método de Depreciaciones

La depreciación de los bienes del activo fijo se ha calculado de acuerdo con el sistema de depreciación lineal, considerando los valores actualizados de los respectivos bienes y los años de vida útil estimada de los mismos.

i. Impuesto a la Renta

En el presente ejercicio no se ha efectuado provisión por impuesto a la renta, en atención a que la sociedad registra pérdida tributaria, al igual que en el ejercicio anterior.

j. Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2003 la Sociedad reconoce un activo por impuesto diferido por el beneficio tributario futuro de pérdidas tributarias acumuladas. La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos se ha efectuado en base a la tasa de impuesto que, de acuerdo a la legislación tributaria vigente, se deba aplicar en el año en que los activos y pasivos por impuestos diferidos sean realizados o liquidados. El importe de los activos por impuestos diferidos será reducido, si es necesario, por el importe de cualquier beneficio tributario que, en base a la evidencia disponible, se espera no sea realizado.

k. Uso de Estimaciones

La Administración de la Sociedad ha utilizado ciertos supuestos y estimaciones para la determinación de activos y pasivos y la revelación de contingencias, a fin de preparar estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

l. Ingresos de la Explotación

La Sociedad reconoce los ingresos cuando estos se devengan mes a mes y se ha incurrido

(Continúa)

en todos los costos y gastos involucrado para mantener el funcionamiento de las instalaciones y locales comerciales existentes en el inmueble que le pertenece.

m. Indemnización por Años de Servicio

Las indemnizaciones por años de servicio, se presentan sobre la base del valor corriente devengado a la fecha de cierre de cada ejercicio.

5. Cambios Contables

Como se ha indicado anteriormente durante el presente ejercicio la Sociedad reconoció activos y pasivos por impuestos diferidos por la estimación futura de los efectos tributarios atribuibles a diferencia entre los valores contables de los activos y pasivos y sus valores tributarios. Por este concepto se registró en el activo circulante un impuesto diferido por cobrar por M\$ 7.378 y un pasivo complementario por M\$ 2.334. En el rubro otros activos se registraron impuestos diferidos por cobrar a largo plazo por M\$ 163.888 y un pasivo complementario a largo plazo por M\$ 135.872. En el estado de resultado se reconoce beneficio tributario futuro de pérdidas tributarias por M\$ 33.060.

6. Deudores de Corto y Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2003, el saldo de la cuenta Deudores por Venta de corto plazo asciende a M\$ 69.725 (M\$ 25.655 neto de provisión para incobrables), conformada principalmente por valores a cobrar y cobranzas, vencidas y por vencer, por servicios mensuales prestados a accionistas y arrendatarios. A igual fecha del año anterior el saldo de este rubro ascendió a M\$ 91.979 (M\$ 64.954 neto de provisión de incobrabilidad).

En el rubro Otros Activos se reclasificaron cuentas por cobrar a más de un año por M\$ 29.882 (M \$ 12.686 al 31.12.2002).

En el rubro Documentos por Cobrar a Corto Plazo se clasifican documentos mercantiles por cobrar, vencidos y por vencer (cheques, letras por cobrar y documentos protestados) por M \$ 276 (M\$ 2.817 al 31.12.2002) y Deudores Varios por M\$ 770 (M\$ 70 al 31.12.2002).

Se detalla de la siguiente manera:

(Continúa)

Deudores Corto Plazo	Dic 2003 M \$	Dic 2002 M \$
Deudores por Servicios Mensuales	69.725	91.979
Documentos por Cobrar	276	2.817
Deudores Varios	770	70
Provisión Deudores Incobrables	(44.070)	(27.025)
Total Deudores Corto Plazo	26.701	67.841
Deudores Largo Plazo		
Deudores por Servicios Mensuales	29.882	12.686
Total Deudores Largo Plazo	29.882	12.686
Total General	56.583	80.527

7. Existencias

La sociedad a contar del ejercicio 2002 incluye dentro de sus operaciones la comercialización de mercaderías. El saldo de este ítem al 31 de diciembre de 2003 es de M\$ 1.761 (M\$ 2.476 al 31.12.2002).

8. Impuestos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2003, la Sociedad determinó, de acuerdo a los criterios del Boletín Técnico N° 60 del Colegio de Contadores de Chile A.G., los impuestos diferidos correspondientes al ejercicio.

El detalle de los conceptos y montos incluidos al cierre del ejercicio por impuestos diferidos, tanto en activos de corto y largo plazo, es el siguiente:

	Activo Diferido Corto Plazo		Activo Diferido Largo Plazo	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Diferencias temporarias:				
Provisión para incobrables y vacaciones	5.044	-	-	-
Pérdidas tributarias acumuladas	-	-	28.015	-
	-----	-----	-----	-----
Totales	5.044	-	28.015	-
Provisión de valuación	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----
Impuestos diferidos	M\$ 5.044	-	28.015	-

(Continúa)

La composición del (gasto) beneficio por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2003 y 2002 es la siguiente:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
(Gasto) / beneficio por impuesto a la renta diferido	M\$ 33.060 -----	- -----
(Gasto) / beneficio por impuesto a la renta	M\$ 33.060	

9. Activo Fijo

El total del activo fijo de la sociedad se presenta a su costo de adquisición corregido monetariamente menos la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2003 y 2002 respectivamente.

El saldo neto del activo fijo es de M \$ 650.624 al 31 de diciembre de 2003.

El saldo neto al 31 de diciembre de 2002, ascendió a M \$ 667.296 actualizados.

Estos saldos se detallan a continuación:

Detalle	Dic 2003 M \$	Dic 2002 M \$
Terrenos	340.792	340.792
Terrenos	340.792	340.792
Construcción y Obra de Infraestructura	697.798	746.351
Malla de Contención	0	15.247
Locales Comerciales	693.458	724.707
Local Administración	4.340	4.340
Red de Agua	0	1.475
Módulo Vestuario y Vigilancia	0	582
Maquinarias y Equipos	2.121	18.571
Maquinarias y Muebles de Oficina	2.121	17.217
Herramientas y Accesorios	0	1.354
Activo Fijo bruto	1.040.711	1.105.714
Depreciación Acumulada	(390.087)	(438.418)
Total Activo Fijo Neto	650.624	667.296

(Continúa)

10. Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras

Al cierre de los estados financieros el saldo de este rubro es de M \$ 3.978. Al 31 de diciembre de 2002 las obligaciones con bancos ascendían a M\$ 6.074.

El detalle es el siguiente:

Detalle	Dic 2003 M \$	Dic 2002 M \$
Sobregiro Cuenta Banco del Estado de Chile	0	2.488
Línea de Crédito Banco del Estado	3.978	3.586
Totales	3.978	6.074

11. Cuentas por Pagar

El saldo de este rubro al 31 de diciembre de 2003 asciende a M\$ 29.336. A igual fecha del ejercicio anterior el saldo de este rubro ascendió a M \$ 20.734.

Estos saldos se detallan en el siguiente cuadro:

Detalle	Dic 2003 M \$	Dic 2002 M \$
Cuentas por Pagar	10	857
Proveedores	816	1.442
Contribuciones por Pagar	15.479	10.110
Patentes por Pagar	9.456	4.366
Bolsa de Valores	2.563	1.812
Estacionamiento Bienes Nacionales	1.012	2.147
Totales	29.336	20.734

12. Corrección Monetaria

Al 31 de diciembre de 2003, se origino un cargo neto a resultado del ejercicio, de M\$ 512. Al 31 de diciembre de 2002, el cargo neto a resultados ascendió a M\$ 1.086, actualizado.

(Continúa)

Estos saldos se detallan a continuación:

Detalle	Dic 2003 M \$	Dic 2002 M \$
Existencias	17	71
Activo Fijo	6.620	19.917
Otros Activos No Monetarios	(26)	63
Cuentas de Gastos y Costos	(34)	1.641
Subtotal	6.577	21.692
Patrimonio	(7.056)	(21.248)
Pasivos Monetarios	0	0
Cuentas de Ingresos	(33)	(1.530)
Subtotal	(7.089)	(22.778)
Pérdida por Corrección Monetaria	(512)	(1.086)

13. Provisiones y Castigos

Durante el ejercicio 2003 se registró una provisión extraordinaria para deudores incobrables de servicios mensuales (D.S.M.) por M\$ 17.464 (M\$ 1.277 en el año 2002). Asimismo se practicó recálculo de deudas de servicios mensuales correspondiente a locales comerciales cerrados, de conformidad al acuerdo adoptado en Junta General Extraordinaria de Accionistas. El cargo a resultado por este concepto ascendió a M\$ 21.621. El cargo a resultado por concepto de castigo y provisiones que no representan un flujo efectivo ascendió a M\$ 39.085.

Al 31 de diciembre de 2003 la provisión para deudas incobrables asciende a M\$ 44.070, la cual se presenta rebajado de la cuenta deudores por venta y documentos por cobrar.

Otras provisiones

La sociedad ha constituido provisiones para solventar el pago de indemnizaciones por años de servicio y por el feriado del personal.

Los montos de las provisiones vigentes se detallan en el siguiente cuadro:

	Provisiones Corto Plazo		Provisiones Largo Plazo	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Provisión feriado personal	676	816	0	0
Provisión I.A.S. L/P	0	1.007	6.340	6.340
Total	676	1.823	6.340	6.340

(Continúa)

14. Indemnización por años de Servicios

La provisión para indemnizaciones por años de servicios se presenta sobre la base del valor corriente a la fecha de cierre. El monto de esta provisión al cierre del ejercicio asciende a M\$ 6.340 y se clasifica en el pasivo de largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2002, el monto de esta provisión ascendía a M\$ 7.347. (M\$ 1.007 C/P y M\$ 6.340 L/P).

15. Impuesto a la Renta

En el presente ejercicio no se ha efectuado provisión por impuesto a la renta en atención a tener pérdida tributaria a igual que en el ejercicio anterior.

Por otra parte, durante el año 2003 se realizaron pagos provisionales mensuales, por un total de M \$ 117.

16. Otros Ingresos y Egresos fuera de Explotación

Otros Ingresos fuera de Explotación

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002 la sociedad percibió otros ingresos fuera de la explotación por M\$ 1.196 y M\$ 1.437 respectivamente.

Otros Egresos fuera de Explotación

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2003 y 2002 la sociedad registra cargos a resultados por conceptos agrupados en el rubro otros egresos fuera de la explotación por M\$ 39.854 y M\$ 552 respectivamente.

Los egresos fuera de explicación del año 2003 por M\$ 39.854 corresponden a provisiones y cargos extraordinarios a los resultados del ejercicio por la evaluación y análisis exhaustivo de antigüedad y cobrabilidad de los deudores por ventas, lo cual originó un cargo por M\$ 17.464 (comparado con M\$ 1.277 en el año 2002). Otro cargo extraordinario dice relación con la revisión y recálculo de deudas de deudores de servicios mensuales correspondientes a locales cerrados. Producto de esta revisión se practicó un reverso de cargos por servicios mensuales por la suma de M\$ 21.621.

(Continúa)

17. Cambios en el Patrimonio

En el cuadro siguiente se establecen las principales variaciones experimentadas por cada una de las cuentas que componen el Patrimonio de la Sociedad, así como el concepto por el cual se produjo dicha variación.

	Capital Pagado	Sobrepeso en Venta de Acciones	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Totales
Saldos al 01.01.2002	1.186.181	67.323	(541.722)	(10.531)	701.251
Distribución Resultados Año 2001	0	0	(10.531)	10.531	0
Revalorización Ctas. Patrimoniales	35.585	2.020	(16.567)	0	21.038
Pérdidas del ejercicio	0	0	0	(16.667)	(16.667)
Saldos al 31.12.2002	1.221.766	69.343	(568.820)	(16.667)	705.622
Saldos al 01.01.2003	1.221.766	69.343	(568.820)	(16.667)	705.622
Distribución Resultados Año 2002	0	0	(16.667)	16.667	0
Revalorización Capital Propio	12.218	693	(5.855)		7.056
Pérdida al 31.12.2003				(10.307)	(10.307)
Saldos al 31.12.2003	1.233.984	70.036	(591.342)	(10.307)	702.371

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo N° 10 de la Ley 18.046, se ha incorporado al capital pagado, la proporción que le corresponde de la revalorización del capital propio financiero, quedando representado por 6.776 acciones de una misma serie y sin valor nominal cada una al 31 de diciembre de 2003 y 2002. A la fecha las acciones están totalmente emitidas, suscritas y pagadas.

18. Contingencias y Restricciones

El Ministerio de Bienes Nacionales tiene dominio de una parte de la propiedad denominada Casa de Piedra, ubicada en Avda. Argentina N° 1 Valparaíso.

19. Avals Obtenidos de Terceros

La Sociedad no tiene avales obtenidos de terceros.

20. Moneda Extranjera

La Sociedad no tiene Activos ni Pasivos en moneda extranjera.

(Continúa)

21. Directorio

El directorio de FERIA Persa Valparaíso S.A., al 31 de diciembre de 2003 está compuesto por las siguientes personas:

Presidente	Arnoldo Fernández Saldías	RUT 4.073.172-5
Vicepresidente	Roberto Ríos Vásquez	RUT 3.112.420-4
Director	Héctor Durán Valdés	RUT 3.946.396-2
Director	Francisco Ramírez Acosta	RUT 3.398.775-7
Director	Luis Castro Donoso	RUT 3.065.986-4

22. Remuneraciones del Directorio

Durante el presente ejercicio los miembros del Directorio de la Sociedad recibieron remuneraciones por el desempeño de sus cargos por un monto total de M\$ 3.554.

23. Transacciones en acciones

Durante el presente periodo no se han efectuado transacciones en acciones por parte de los accionistas de la sociedad.

24. Distribución de accionistas

En conformidad a la normativa de la Superintendencia de Valores y Seguros, la distribución de los accionistas se resume como sigue:

Capital Pagado:	\$ 1.233.983.598
Acciones Emitidas:	6.776
Valor UF al 31.12.2003	16.920,00

TIPO DE ACCIONISTAS	Porcentaje de Participación	Número De Accionistas
a) 10% o más de participación en la Sociedad	-	-
b) Menos de 10% de participación en inversión igual o superior a 200 UF	100%	259
c) Menos del 10% de participación con inversión inferior a 200 UF	-	-
Total	100%	259

(Continúa)

25. Sanciones

Al cierre de los presentes estados financieros, ni FERIA PERSA VALPARAÍSO S.A., ni sus Directores, ni los Administradores, han sido merecedores de sanción alguna por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

26. Hechos Relevantes

- En la última Junta Ordinaria de Accionistas, la asamblea ratificó la facultad otorgada al Directorio en cuanto a agilizar las gestiones de venta de la propiedad, pudiendo efectuar los gastos necesarios para lograr la venta del inmueble (publicaciones, comisión de corretajes, etc.)
- Con fecha 30 de abril de 2003 hizo efectiva su renuncia voluntaria el gerente de la sociedad don Víctor Villagrán L. Asumió las funciones de gerente doña Sandra Toro Moreno, Rut N° 8.889.035-3.
- Con fecha 30 de noviembre de 2003 se puso término al contrato de la gerente doña Sandra Toro Moreno, por renuncia voluntaria.
- Con fecha 15 de diciembre de 2003 se contrató a don Rodrigo Castro Fuchslocher, Rut N° 10.841.747-1, como gerente de la sociedad.

27. Hechos posteriores

- Con fecha 14 de marzo de 2004 se puso término al contrato del gerente Sr. Rodrigo Castro Fuchslocher, por término del plazo convenido.
- Con fecha 18 de marzo de 2004 se contrató a doña Elsa Herrera Vargas, Rut N° 6.753.542-1, como gerente de la sociedad.
- Con fecha 24 de marzo de 2004 el Banco Santander Santiago aprobó el otorgamiento un crédito para fines generales a 8 años plazo con la garantía hipotecaria del bien raíz de propiedad de la Sociedad por la suma de \$35.000.000.-, recursos que permitirán el pago de todos los pasivos que se encuentran en situación de retardo y mora, con lo cual se reestablece la solvencia de la institución. Asimismo la citada institución bancaria aprobó línea de crédito de corto plazo por \$3.000.000.

(Continúa)

- No existen otros hechos posteriores de relevancia ocurridos entre la fecha de cierre de los estados financieros y la presentación de los mismos a la Superintendencia de Valores y Seguros, que pudiera alterar la interpretación de éstos.

RICARDO LOPEZ SILVA
Contador

ELSA HERRERA VARGAS
Gerente

Valparaíso, 24 de marzo de 2004

FERIA PERSA DE VALPARAISO S.A.
ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

1. Liquidez:

La liquidez de la Sociedad al 31 de diciembre de 2003 fue de 1,00 veces, que se compara desfavorablemente con índice observado en el año anterior que fue de 1,79 veces. Esta disminución con respecto al año anterior se explica fundamentalmente por el aumento significativo en las provisiones de incobrabilidad de los deudores por venta. Es dable anotar que el pasivo circulante experimenta una disminución con respecto al año anterior, al anotar un total de M\$ 36.667 comparados con M\$ 41.029 en el 2002.

2. Endeudamiento

La razón deuda a capital se incrementó ligeramente en el año 2003 con respecto al año anterior al alcanzar a 0,06 veces el patrimonio, comparado con 0,06 veces en el 2002. El 85% de la deuda corresponde a obligaciones de corto plazo. Parte de estas obligaciones (contribuciones de bienes raíces, patentes municipales y derechos de bolsa) se encuentran vencidas e impagas. Como se ha indicado la administración de Feria Persa de Valparaíso S.A. está gestionando un crédito bancario de largo plazo para solucionar la situación de retardo y mora en el cumplimiento de estas obligaciones.

3. Rentabilidad

La Sociedad ha presentado pérdida durante los últimos tres ejercicios.

4. Otros indicadores

El siguiente cuadro presenta en términos resumidos los indicadores de la Sociedad Feria Persa de Valparaíso S.A.

Indicadores Financieros		
	Dic 2003	Dic 2002
Razón corriente (veces)	1,000 veces	1,790 veces
Test ácido (veces)	0,010 veces	0,010 veces
Razón deuda a capital (veces)	0,061 veces	0,058 veces
Cobertura gastos financieros (veces)	No tiene	No tiene
Deuda a corto plazo/ Deuda total (%)	85%	100%
Deuda a largo plazo/ Deuda total (%)	15%	0%
Permanencia inventario (días)	84 días	90 días

Rentabilidad del patrimonio (%)	No tiene	No tiene
Rentabilidad del activo (%)	No tiene	No tiene
Utilidad (Pérdida) del ejercicio (M\$)	(10.307)	(16.834)
Ingresos de explotación (M\$)	67.816	74.871
Utilidad (Pérdida) por acción (\$)	(\$1.521)/acc.	(\$2.484)/acc.
Valor libro acción (\$)	\$103.656	\$105.177