

# Deloitte.

45.902

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcán 803  
Telf: (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y la Junta de Directores de  
Inmobiliaria Mofregue S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Mofregue S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Mofregue S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Con fecha 14 de enero del 2005, la Junta General de Accionistas, aprobó que la Compañía sea absorbida por parte de su compañía Molinos la Unión S.A.. Hasta la fecha de nuestro informe, el proceso de fusión de las compañías no ha concluido.

*Deloitte & Touche*

Marzo 22, 2006  
Registro No. 019



*Rodolfo Játiva*

Rodolfo Játiva  
Licencia No. 15238

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

## **INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.**

### **BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		8	
Cuentas por cobrar	4	415	309
Otras cuentas por cobrar		<u>11</u>	<u>9</u>
Total activos corrientes		<u>434</u>	<u>318</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO:</b>			
	5		
Terrenos		2,002	1,962
Edificios		1,958	1,958
Maquinarias		29	29
Muebles y enseres		<u>1</u>	<u>1</u>
Total		3,990	3,950
Menos depreciación acumulada		<u>853</u>	<u>802</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>3,137</u>	<u>3,148</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3,571</u></b>	<b><u>3,466</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar y total pasivos corrientes		<u>13</u>	<u>8</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	6		
Capital social		325	325
Reserva legal		10	10
Reserva por valuación		3,290	3,250
Déficit acumulado		<u>(67)</u>	<u>(127)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>3,558</u>	<u>3,458</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>3,571</u></b>	<b><u>3,466</u></b>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
INGRESOS POR ARRIENDOS	7	<u>53</u>	<u>19</u>
GASTOS:			
Depreciación		51	55
Gastos administrativos		<u>18</u>	<u>22</u>
Total		<u>69</u>	<u>77</u>
PERDIDA OPERACIONAL		(16)	(58)
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO		<u>9</u>	<u>(194)</u>
PERDIDA NETA		<u>(7)</u>	<u>(252)</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	325	10		131	466
Pérdida neta				(252)	(252)
Ajuste por valuación, neto			3,250		3,250
Ajuste	—	—	—	(6)	(6)
Saldos al 31 de diciembre del 2004	325	10	3,250	(127)	3,458
Pérdida neta				(7)	(7)
Ajuste por valuación, neto			40		40
Ajustes años anteriores	—	—	—	67	67
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>325</u>	<u>10</u>	<u>3,290</u>	<u>(67)</u>	<u>3,558</u>

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2005</u></b>	<b><u>2004</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	14	19
Pagado a proveedores y empleados	(15)	(269)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>9</u>	<u>(2)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>8</u>	<u>(252)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Precio de venta de propiedades y equipo y efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>—</u>	<u>250</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	8	(2)
Comienzo del año	<u>—</u>	<u>2</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<u><u>8</u></u>	<u><u>—</u></u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida neta	(7)	(252)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	51	55
Pérdida en venta de propiedades y equipo		35
Baja de cuentas por cobrar a relacionadas		163
Otros		(6)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(39)	(233)
Otras cuentas por cobrar	(2)	
Cuentas por pagar	5	3
Impuesto a la renta	<u>—</u>	<u>(17)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u><u>8</u></u>	<u><u>(252)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA MOFREGUE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

---

#### **1. OPERACIONES**

Inmobiliaria Mofregue S.A. está constituida y opera en el Ecuador, su actividad principal es la prestación de servicios de arrendamiento, compra-venta y administración de bienes inmuebles.

Con fecha 14 de enero del 2005, la Junta General de Accionistas, aprobó que la Compañía sea absorbida por parte de su compañía relacionada Molinos la Unión S.A.. Hasta la fecha del informe de los auditores externos (marzo 22 del 2006), el proceso de fusión de las compañías no ha concluido.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Ingresos y Gastos** - Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la prestación de los servicios.

**Valuación de Propiedades y Equipo** - Se muestran al costo de adquisición para muebles y enseres, maquinarias y a valor de mercado para terrenos y edificios en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad a tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 40 para edificios, 10 para muebles y enseres y 20 para maquinarias menores (silos de harina).

#### **3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR**

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9
2003	6
2004	2
2005	3

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Molinos La Unión S.A.	356	284
Ficaya S.A.	21	14
Llanta Baja Perbo Cía. Ltda.	13	
Sermoli S.A.	11	
Otros	<u>14</u>	<u>11</u>
Total	<u>415</u>	<u>309</u>

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,148	238
Ajuste por valuación, neto	40	3,250
Ventas		(285)
Depreciación	<u>(51)</u>	<u>(55)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>3,137</u>	<u>3,148</u>

**Ajuste por Valuación** - En base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías, la Compañía registra la valuación a valores de mercado de los terrenos y edificios practicada por un perito independiente. Dicha valoración produjo un incremento en el año 2004 en el valor neto de US\$3.2 millones, el cual fue registrado con crédito al Patrimonio (Reserva por Valuación). La depreciación acumulada del edificio a esa fecha, fue incrementada en el mismo porcentaje con débito a la cuenta Reserva por Valuación.

## **6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 325 mil acciones ordinarias de US\$1 valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva por Valuación** - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de terrenos y edificios de la Compañía (Ver Nota 5). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

## **7. INGRESOS POR ARRIENDOS**

A partir del 1 de marzo del 2004, la Compañía firmó un acuerdo con Molinos La Unión S.A., mediante el cual se establece que Inmobiliaria Mofregue S.A. no le facturará valor alguno por concepto de arrendamiento, en razón de que la administración se encuentra en proceso de fusión con Molinos La Unión S.A..

## **8. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 22 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---