

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

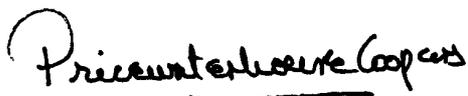
INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

Guayaquil, 1 de junio del 2004

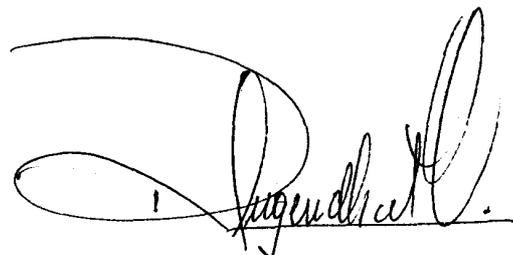
1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inversiones y Promociones de la Costa S.A. (Iprocosta) al 31 de diciembre del 2003 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. La Compañía no presenta en los estados financieros adjuntos, la información financiera comparativa del ejercicio anterior requerida por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad
4. En nuestra opinión, excepto por la falta de presentación de la información comparativa mencionada en el párrafo 3, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inversiones y Promociones de la Costa S.A. (Iprocosta) al 31 de diciembre del 2003 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

A los miembros del Directorio y
Accionistas de
INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)
Guayaquil, 1 de junio del 2004

5. Como se indica en la Nota 6, a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2003 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$8,672,413. Las operaciones de Inversiones y Promociones de la Costa S.A. (Iprocosta) en la actualidad corresponden fundamentalmente a los ingresos recibidos de su compañía relacionada Importadora El Rosado Cía. Ltda., por arrendamiento de locales comerciales según se indica en la Nota 6. 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. Debido a que la Compañía es subsidiaria de Inmobiliaria Motke S.A. (Compañía Matriz), los estados financieros adjuntos correspondientes al ejercicio 2003 deben ser incorporados a los estados financieros consolidados de la Compañía Matriz y sus subsidiarias, de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 03.Q.ICI.002 de la Superintendencia de Compañías y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



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

INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

BALANCE GENERAL

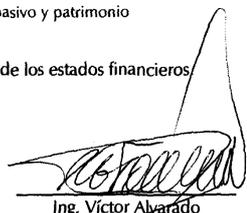
31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>		<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por cobrar			Cuentas y documentos por pagar		
Impuestos por cobrar	3	684,773	Proveedores		11,965
Otras		<u>47,089</u>	Compañías relacionadas	6	1,738,788
			Otras		<u>1,972</u>
					<u>1,752,725</u>
Total del activo corriente		731,862	Pasivos acumulados		
			Impuestos por pagar	5	<u>18,358</u>
ACTIVO FIJO	4	9,050,897			<u>18,358</u>
			Total del pasivo corriente		1,771,083
			PASIVO A LARGO PLAZO		
			Compañías relacionadas	6	6,993,625
			PATRIMONIO (según estados adjuntos)		1,018,051
Total del activo		<u>9,782,759</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>9,782,759</u>

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


Sr. Johnny Czarninski
Gerente General


Ing. Víctor Alvarado
Contador

INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

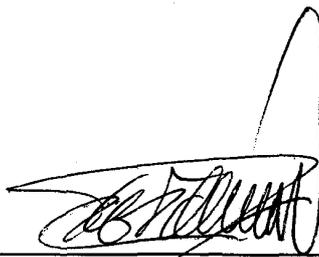
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta del año		94,167
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	4 y 7	<u>438,134</u>
		532,301
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar		386,681
Cuentas y documentos por pagar		1,410,743
Pasivos acumulados		<u>(25,608)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2,304,117</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones netas de activo fijo	4	<u>(1,144,250)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,144,250)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento (disminución) de cuentas por pagar con compañías relacionadas a largo plazo		<u>(1,159,867)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1,159,867)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		<u><u>-</u></u>

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



Sr. John Czarninski
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador

INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	(1)	Reservas			Resultados acumulados	Total	
			Legal	Facultativa	Valuación			
Saldos al 1 de enero del 2003	800		4	37	945,730	18,294	(40,981)	923,884
Utilidad neta del año							94,167	94,167
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>800</u>		<u>4</u>	<u>37</u>	<u>945,730</u>	<u>18,294</u>	<u>53,186</u>	<u>1,018,051</u>

(1) Ver Nota 11.

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


Sr. John Czarninski
Gerente General


Ing. Víctor Alvarado
Contador

INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencias a Notas	
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales	6 y 8	765,656
Ingresos por arriendos de locales administrados	6 y 8	<u>664,529</u>
		1,430,185
Gastos de administración y operación	7	<u>(1,315,096)</u>
Utilidad operacional		115,089
Otros ingresos, neto		<u>809</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		115,898
Impuesto a la renta	2 d) y 9	<u>(21,731)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>94,167</u></u>

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



Sr. Johny Czarninski B.
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador

INVERSIONES Y PROMOCIONES DE LA COSTA S.A. (IPROCOSTA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

NOTA 1 - OPERACIONES

Iprocosta S.A., una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 1 de junio de 1989. La Compañía es propietaria del Centro Comercial Peninsular, denominado "Paseo Shopping la Península" ubicado en el Cantón Salinas el cual es administrado por el Rosado.

Su único accionista es Inmobiliaria Motke S.A., con el 100% de posesión del capital social.

Iprocosta S.A., forma parte de las empresas del Grupo Económico El Rosado el cual se dedica principalmente a la venta de productos al detalle. Cada una de las empresas que conforman el referido Grupo económico tienen a su cargo una actividad que contribuye al objeto del Grupo. En la actualidad las operaciones de Iprocosta 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 Notas 6 y 8.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

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, todos 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 y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

c) Activo fijo -

Excepto para los terrenos que se mantienen al valor del avalúo comercial, el resto de activos 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 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 resultados de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

d) 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 del año 2003 a la tasa del 25%. Véase Nota 10.

e) 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.

f) 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

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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.

Reserva de valuación -

Esta reserva se originó en el año 2001 y surge de valorizar sus activos fijos (terrenos) al valor de mercado. El saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución general de la Junta 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.

NOTA 3 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR – IMPUESTOS

Composición:

Crédito tributario retenciones de IVA	680,587
IVA por compra de bienes y servicios	<u>4,186</u>
	<u><u>684,773</u></u>

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

		Tasa anual de depreciación
		%
Edificios	8,157,090	5
Instalaciones	<u>388,606</u>	10
	<u>8,545,696</u>	
Menos - depreciación acumulada	<u>(463,956)</u>	
	<u>8,081,740</u>	
Terrenos	<u>969,157</u>	-
	<u><u>9,050,897</u></u>	

(Véase página siguiente)

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

(Continuación)

Movimiento:

Saldo al 1 de enero	8,344,781	
Adiciones, netas	1,144,250	(1)
Depreciación del año (Ver Nota 7)	(438,134)	
Saldo al 31 de diciembre	<u>9,050,897</u>	

(1) Corresponde a Centro comercial Paseo Shopping de La Península.

NOTA 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al 1 de enero</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre</u>
Impuestos por pagar	43,966	27,428 (1)	53,036	18,358

(1) Incluye a US\$21,731 de impuesto a la renta de la Compañía.

NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante 2003, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Importadora El Rosado Cía. Ltda.	
Arrendamiento de locales comerciales	765,656
Arrendamiento de locales administrados	<u>664,529</u>
	<u>1,430,185 (1)</u>

(1) Corresponde a los ingresos por alquiler de locales comerciales alquilados y administrados de acuerdo con lo establecido en los contratos de arriendo mantenidos con Importadora El Rosado Cía. Ltda. indicados en la Nota 8.

NOTA 6 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

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:

Cuentas y documentos por pagar	
Importadora El Rosado Cia.Ltda. (1)	<u>1,738,788</u>
Pasivo a largo plazo	
Importadora El Rosado Cía. Ltda. (1)	<u>6,993,625</u>

- (1) Corresponden principalmente a préstamos recibidos de esta compañía para la construcciones de centros comerciales; no devengan intereses y la Administración estima que serán pagados en un plazo no mayor a 20 años, mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. Véase Nota 8.

NOTA 7 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año:

Operativos (1)	852,834
Depreciación	438,134
Impuestos y contribuciones	24,128
	<u>1,315,096</u>

- (1) Los gastos operativos correspondientes a áreas comunales fuera de los locales comerciales concesionados, es decir, corredores, parqueaderos, lobbies, etc. y están constituidos por:

Energía eléctrica	633,070
Promociones y exhibiciones	54,982
Mantenimiento de inmuebles y otros	52,213
Guardianía	37,183
Agua potable	34,077
Propaganda y publicidad	30,029
Otros	11,280
	<u>852,834</u>

NOTA 8 - CONTRATOS

Arrendamiento -

En mayo del 2002, la Compañía firmó contratos de arrendamientos de sus locales comerciales con Importadora El Rosado Cía. Ltda., cuyo plazo de duración es de 5 años a partir de esa fecha.

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objeto del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda.. Véase Nota 6.

Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado un contrato de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda. por la administración del centro comercial Paseo Shopping de La Península.

Dicho contrato tiene 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 entregarlo en concesión a terceros interesados.

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 de 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 la Compañía, el 75% de lo recaudado de los locales arrendados y administrados por esta empresa, monto que se registra como ingresos por arriendos de locales administrados en el estado de resultados.

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

Contrato de préstamo firmado con Importadora El Rosado Cía. Ltda. -

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

NOTA 8 - CONTRATOS
(Continuación)

En dicho contrato se establece que Importadora El Rosado Cía. Ltda. financia los proyectos inmobiliarios "centros comerciales" llevados a cabo por la Inmobiliaria por un monto máximo previamente establecido en dicho contrato, a cambio la Inmobiliaria otorga a la Compañía la exclusividad sobre un espacio físico en dichos "centros comerciales" para que pueda funcionar uno o varios locales de las marcas: "Mi Comisariato", "Río Store", "Mi Juguetería", "Ferrisariato" y "Supercines". Adicionalmente, en dicho contrato se establece que dicho préstamo será recuperado en un plazo no mayor a 20 años, contados a partir de la fecha de entrega o terminación de la obra objeto de financiación, sin intereses y mediante la compensación de arriendos de los mencionados locales y centros comerciales que no serán mayores a US\$10 por metro cuadrado de espacio físico arrendado.

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los 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	115,898
Menos - Amortización de pérdidas	(28,974)
Utilidad tributaria	<u>86,924</u>
Tasa impositiva <Véase Nota 2 d)>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>21,731</u></u>

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, las compañías en Ecuador pueden compensar las pérdidas tributarias sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2003 la Compañía dedujo del ingreso imponible US\$28,974 correspondiente a la amortización de pérdidas fiscales, que no consideraban eventuales diferencias producto de futuras fiscalizaciones, por lo que la provisión

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

para el Impuesto a la Renta se redujo en US\$7,244. Al cierre del año 2003 las pérdidas tributarias acumuladas pendientes por amortizar ascienden a US\$12,007.

NOTA 10 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 comprende 20,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 11 - 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 12 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación los estados financieros por el año 2003 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencia
2003			
Patrimonio			
Resultados acumulados al 1 de enero	(40,981)	(40,981)	-
Otros movimientos	28,974	-	28,974 (1)
Utilidad neta del año	65,193	94,167	(28,974) (1)
Resultados acumulados al 31 de diciembre	<u>53,186</u>	<u>53,186</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a la amortización de pérdidas tributarias que la Compañía registra como 25% Amortización de pérdidas fiscales acumuladas en los resultados del año con crédito al rubro de Resultados acumulados.

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.