

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

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 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 NEC 20 - "Contabilización de inversiones en asociadas" |
| El Rosado | - | Importadora El Rosado Cía. Ltda. |

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

Abreviaturas usadas
(Continuación)

Grupo	-	Grupo Económico El Rosado (Importadora El Rosado Cía. Ltda. y compañías relacionadas)
Iprocosta	-	Inversiones y Promociones de la Costa S.A.(IPROCOSTA)
Feldane	-	Feldane S.A.
Desireles	-	Desireles S.A.
Currie	-	Inmobiliaria Currie S.A.
Goren	-	Inmobiliaria Goren S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

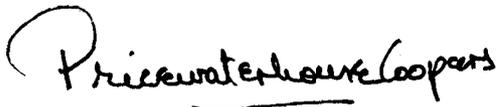
Inmobiliaria Motke S.A.

Guayaquil, 18 de junio del 2004

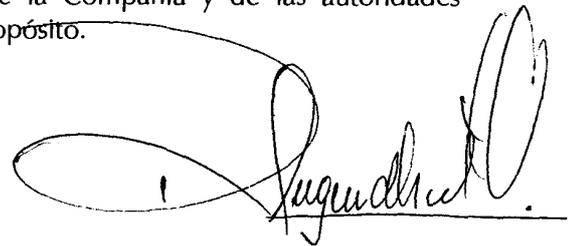
1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
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.
3. Tal como se expresa en la Nota 2 a), los estados financieros (no consolidados) 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 Inmobiliaria Motke S.A. y sus Subsidiarias. Por lo tanto, los estados financieros (no consolidados) 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.

A los miembros del Directorio y
Accionistas de
Inmobiliaria Motke S.A.
Guayaquil, 18 de junio del 2004

4. En nuestra opinión, los estados financieros (no consolidados) arriba mencionados están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de acuerdo con la bases contables descritas en la Nota 2.
5. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2003 la Compañía mantiene saldos por pagar a corto y largo plazo con compañías relacionadas que totalizan US\$2,019,368 (2002: US\$11,512 y US\$1,010,017 por cobrar y pagar, respectivamente). Las operaciones de Inmobiliaria Motke 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 9. 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. Como se indica en la Notas 2 c) y 3 a los estados financieros adjuntos, en el año 2003 la Compañía cambió el método de valuación de sus inversiones en compañías asociadas.
7. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los accionistas y directores de la Compañía y de las autoridades estatales de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



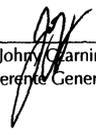
Roberto Tugendhat V.
Socio
No. de Licencia
Profesional: 21730

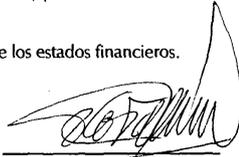
INMOBILIARIA MOTKE S.A.

**BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**
(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		20,302	8,856	Cuentas y documentos por pagar			
Cuentas y documentos por cobrar				Proveedores		40,010	34,921
Compañías relacionadas	7	-	11,512	Porción corriente de las obligaciones a largo plazo	6	1,528,677	340,000
Otras		73,292	18,439	Compañías relacionadas	7	1,030,844	206,959
		<u>73,292</u>	<u>29,951</u>	Otras		127	-
Total del activo corriente		93,594	38,807			<u>2,599,658</u>	<u>581,880</u>
INVERSIONES PERMANENTES	3	4,766,013	2,720,552	Pasivos acumulados			
ACTIVO FIJO	4	5,535,025	4,436,481	Impuestos por pagar	5	18,380	37,891
				Beneficios sociales	5	1,378	25,280
						<u>19,758</u>	<u>63,171</u>
				Total del pasivo corriente		2,619,416	645,051
				PASIVO A LARGO PLAZO			
				Documentos por pagar	6	1,287,330	340,000
				Compañías relacionadas	7	988,524	803,058
				Otros pasivos a largo plazo		1,288	644
				PATRIMONIO (según estados adjuntos)		<u>5,498,074</u>	<u>5,407,087</u>
Total del activo		<u>10,394,632</u>	<u>7,195,840</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>10,394,632</u>	<u>7,195,840</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.


Sr. John J. Jaminski
Gerente General


Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

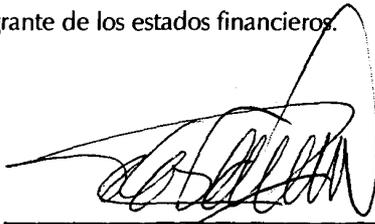
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		41,487	157,511
Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación	4 y 8	304,074	304,074
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	2 c)	(6,700)	-
Otros pasivos a largo plazo		644	644
		<u>339,505</u>	<u>462,229</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		(43,341)	(9,232)
Cuentas y documentos por pagar		2,017,778	370,199
Pasivos acumulados		(43,416)	61,691
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2,270,526</u>	<u>884,887</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	4	(1,402,615)	-
Aumento de inversiones permanentes	3	(1,989,261)	(1,400,822)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(3,391,876)</u>	<u>(1,400,822)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento en Documentos por pagar a largo plazo		947,330	340,000
Aumento de cuentas por pagar con compañías relacionadas a largo plazo		185,466	180,721
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>1,132,796</u>	<u>520,721</u>
Aumento neto de efectivo		11,446	4,786
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		8,856	4,070
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		<u>20,302</u>	<u>8,856</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



 Sr. Johnny Czarninski
 Gerente General



 Ing. Víctor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

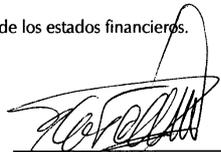
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Reservas			Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa	De capital		
Saldos al 1 de enero del 2002	41,122	100	14,364	5,261,731	(67,741)	5,249,576
Transferencia a reservas		367	3,303		(3,670)	-
Utilidad neta del año					157,511	157,511
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>41,122</u>	<u>467</u>	<u>17,667</u>	<u>5,261,731</u>	<u>86,100</u>	<u>5,407,087</u>
Transferencia a reservas		10,343	93,088		(103,431)	-
Efecto del cambio en el método de valuación de inversiones en asociadas. Ver Nota 2c).				49,500		49,500
Utilidad neta del año					41,487	41,487
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>41,122</u>	<u>10,810</u>	<u>110,755</u>	<u>5,311,231</u>	<u>24,156</u>	<u>5,498,074</u>

(1) Ver Nota 11

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. John Czarninski
 Gerente General


 Ing. Victor Alvarado
 Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

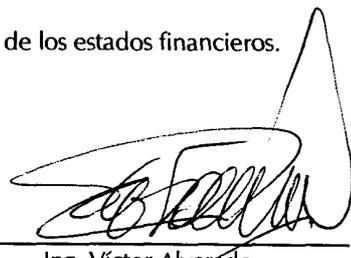
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencias a Notas	2003	2002
Ingresos por arrendamiento de locales comerciales	7 y 9	422,004	394,504
Ingresos por arriendos de locales administrados	7 y 9	<u>602,977</u>	<u>544,900</u>
		1,024,981	939,404
Gastos de administración y operación	8	(905,267)	(576,819)
Gastos financieros		<u>(80,717)</u>	<u>(146,265)</u>
Utilidad operacional		38,997	216,320
Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas	2 c) y 10	6,700	-
Otros ingresos, neto		<u>3,820</u>	<u>4</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		49,517	216,324
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	(24,336)
Impuesto a la renta	5 y 10	(8,030)	(34,477)
Utilidad neta del año		<u><u>41,487</u></u>	<u><u>157,511</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Johny Czarninski B.
Gerente General



Ing. Víctor Alvarado
Contador

INMOBILIARIA MOTKE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Motke 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 es propietaria del Centro Comercial Río Centro Entre Ríos, ubicado en el Cantón Samborondón.

Sus principales accionistas son Inmobiliaria Mazal S.A., Inmobiliaria Lavie S.A., Inmobiliaria Goren S.A., Inmobiliaria Kfir S.A. e Inmobiliaria Gadi S.A., cada una de las cuales posee un 20% del capital social.

Inmobiliaria Motke 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 Inmobiliaria Motke S.A. corresponden fundamentalmente al arrendamiento de bienes inmuebles. En consecuencia la actualidad de la Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de la vinculación y acuerdos existen con Importadora El Rosado Cía. Ltda. Véase Nota 7 y 9.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros - no consolidados -

Los estados financieros (no consolidados) 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 Motke S.A. y su Subsidiaria. 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 (no consolidados) 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

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

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.

b) Efectivo y equivalente de efectivo -

Incluye el efectivo mantenido en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad.

c) Inversiones permanentes -

Hasta el 31 de diciembre del 2002 las inversiones en asociadas se registraban a un costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual no excedía el valor patrimonial proporcional certificado por las entidades receptoras de las inversiones. La Administración de la Compañía, 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 mantenidas 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 la participación a dicha fecha por US\$56,200 fue imputado a la cuenta de activo Inversiones permanentes, con contrapartida en la cuenta patrimonial - Reserva de capital, y los resultados del ejercicio por US\$49,500 y US\$6,700 respectivamente.

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, el cual excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por las entidades receptoras de las inversiones, debido a que el valor de adquisición está representado por los inmuebles de los cuales las subsidiarias son propietarias. La Administración de Inmobiliaria Motke S.A. considera que la ubicación de los terrenos adquiridos son estratégicos para los planes de expansión de sus centros comerciales.

A partir del año 2003 las inversiones en acciones de compañías subsidiarias y asociadas en las que se ejerce influencia significativa se muestran 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.

Los dividendos en acciones recibidos de Importadora El Rosado se registran en cuentas de orden al momento de su recepción.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS CONTABLES

(Continuación)

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 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.

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 10.

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 requiere 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.

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

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.

A partir del año 2003, por efecto de aplicar el método de participación, se incluye un ajuste por US\$49,500.

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

Composición:

Razón social	Porcentaje de participación en el capital 2003 y 2002	2003			2002		
		Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Ajuste al valor patrimonial	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional	Actividad principal
Compañías subsidiarias							
Iprocosta S.A.	100	1,400,481 (4)	1,018,051 (1)	-	1,400,481 (4)	923,824	Inmobiliaria
Feldane S.A. (3)	100	1,517,308 (3)	10,216 (2)	-	-	-	Inmobiliaria
Desireles S.A. (3)	100	472,020 (3)	3,732 (2)	-	-	-	Inmobiliaria
Compañías asociadas (a)							
Supercines	34	274	- (2)	-	341	-	Comercializadora
Currie S.A.	20	60,159	60,159 (1)	56,200	3,959	53,459	Comercializadora
		<u>3,450,242</u>		<u>56,200</u>	<u>1,404,781</u>		
Importadora El Rosado Cía. Ltda. (b)	7	1,315,771	3,345,280	-	1,315,771	2,779,693	Inmobiliaria
		<u>4,766,013</u>			<u>2,720,552</u>		

- (a) Compañías en las que se mantiene el 20% o más de participación y por lo cual de acuerdo a la NEC 20 son registradas al valor patrimonial proporcional.
- (b) De acuerdo a la NEC 20 las inversiones que no sean mayor al 20% de participación se pueden registrar al valor del costo. Tal es este caso donde se posee apenas el 7% de participación. Durante los años 2003 y 2002 se recibieron dividendos en acción de El Rosado por US\$446,088 y US\$592,175, respectivamente, como resultado del incremento del capital que esta compañía realizó en estos años mediante capitalización de utilidades del 2002 y 2001. Estos dividendos se controlan en forma extracontable.
- (1) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2003.

NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES

(Continuación)

- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2003.
- (3) Durante el año 2003 se adquirió el 100% de las acciones de estas compañías que poseen fundamentalmente terrenos en los cuales se estudia realizar proyectos inmobiliarios. El valor de las inversiones se encuentra registrado al costo de adquisición que si bien es inferior a su valor patrimonial no se ajustan debido a que la Administración de la Compañía estima que el monto pagado esta debidamente respaldado por los inmuebles de estas compañías, que constituyen su único activo. Ver además Nota 6.
- (4) Corresponde a la adquisición de acciones de esta compañía, la cual a la fecha de adquisición poseía como principal activo un terreno ubicado en el cantón Libertad sobre el cual se edificó el Centro Comercial "El Paseo Shopping - La Península", inaugurado a fines del 2002. La Administración de la Compañía considera que la inversión está respaldada adecuadamente por los inmuebles de Iprocosta y por tanto no ha registrado ajustes al valor patrimonial. Esta compra fue financiada por terceros. Véase además Nota 6.

Movimiento:

	<u>2003</u>
Saldo al 1 de enero del 2003	2,720,552
Adiciones en:	
Feldane (5)	1,517,308
Desireles (5)	472,020
Efecto de cambio en el método de valuación de inversiones en asociadas imputado a:	
- Patrimonio - Reserva de capital	49,500
Participación en los resultados de asociadas - imputada a los resultados del 2003	6,700 (6)
Otros movimientos	<u>(67)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u><u>4,766,013</u></u>

(5) Véase numeral (3) anterior.

(6) Corresponde a la participación en los resultados del 2003 de su asociada. Este ingreso fue considerado como exento para fines tributarios. Véase Nota 10.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios	6,015,585	6,015,585	5
Instalaciones	32,949	32,949	10
	<u>6,048,534</u>	<u>6,048,534</u>	
Menos - depreciación acumulada	(2,311,924)	(2,007,850)	
	<u>3,736,610</u>	<u>4,040,684</u>	
Terrenos (1)	1,798,415	395,797	-
	<u>5,535,025</u>	<u>4,436,481</u>	

Movimiento:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldo al 1 de enero	4,436,481	4,740,555
Adiciones, netas	1,402,618 (1)	-
Depreciación del año (Véase Nota 8)	(304,074)	(304,074)
Saldo al 31 de diciembre	<u>5,535,025</u>	<u>4,436,481</u>

(1) Corresponde a compra y mejoramiento de terrenos ubicados en la ciudad de Machala, en estos terrenos se estudia realizar proyectos inmobiliarios.

NOTA 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Año 2003</u>				
Impuestos por pagar	37,891	85,729 (1)	105,240	18,380
Beneficios sociales	25,280	5,427	29,329	1,378
<u>Año 2002</u>				
Impuestos por pagar	6,828	34,477 (1)	3,414	37,891
Beneficios sociales	1,480	39,184 (2)	15,384	25,280

NOTA 5 - PROVISIONES

(Continuación)

- (1) Corresponde a US\$8,030 (2002:US\$34,477) del impuesto a la renta de la Compañía.
- (2) Incluye US\$24,336 de participación de los trabajadores en las utilidades.

NOTA 6 - DEUDA A LARGO PLAZO

	Interés anual %	2003	2002
Sr. Domingo Caballero	8	289,000	578,000
Sr. Eduardo Altamirano	8	51,000	102,000
Sr. Ricardo Estrada	9	1,142,654	-
Sr. César Ulliari	-	234,000	-
Produbanco	10	424,353	-
Banco de Machala	10	675,000	-
		<u>2,816,007</u>	<u>680,000 (1)</u>
Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo		<u>(1,528,677)</u>	<u>(340,000)</u>
		<u>1,287,330</u>	<u>340,000</u>

- (1) Ver Nota 3.

Vencimiento anual de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2003:

Año	2003
2005	844,883
2006	135,909
2007	150,139
2008	156,399
	<u>1,287,330</u>

Préstamos garantizados por el Rosado e hipotecas abiertas sobre los inmuebles propiedad de Inmobiliaria Motke S.A.

NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante 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.		
Arrendamiento de locales comerciales	422,004	394,504
Arrendamiento de locales administrados	<u>602,977</u>	<u>544,900</u>
	<u><u>1,024,981</u></u> (1)	<u><u>939,404</u></u> (1)

- (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 9.

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>2003</u>	<u>2002</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmobiliaria Braquil S.A.	-	486
Iprocosta S.A.	-	9,159
Comercial Inmobiliaria S.A.	<u>-</u>	<u>1,867</u>
	<u><u>-</u></u>	<u><u>11,512</u></u> (1)
Cuentas y documentos por pagar		
Importadora El Rosado Cía.Ltda.	1,030,572	206,619
Supercines S.A.	<u>272</u>	<u>340</u>
	<u><u>1,030,844</u></u> (2)	<u><u>206,959</u></u> (1)
Pasivo a largo plazo		
Importadora El Rosado Cía. Ltda.	988,524	-
Inmobiliaria Lavie S.A.	<u>-</u>	<u>803,058</u>
	<u><u>988,524</u></u> (2)	<u><u>803,058</u></u> (2)

- (1) 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 estima que serán liquidados en el corto plazo.

NOTA 7 - 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 en un plazo no mayor a 20 años, mediante cobros por arrendamiento de locales y centros comerciales. (Véase Nota 9)

NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Depreciación	304,074	304,074
Operativos (1)	556,690	242,527
Impuestos y contribuciones	21,714	15,370
Sueldos y beneficios sociales	<u>22,789</u>	<u>14,848</u>
	<u>905,267</u>	<u>576,819</u>

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Propaganda y publicidad	118,759	46,256
Mantenimiento de inmuebles y otros	116,365	80,210
Promociones y exhibiciones	112,666	90,779
Energía eléctrica	145,334	-
Otros	<u>63,566</u>	<u>25,282</u>
	<u>556,690</u>	<u>242,527</u>

NOTA 9 - 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.

NOTA 9 - CONTRATOS

(Continuación)

Debido a que las cláusulas del contrato obligan al arrendatario a mantener en buenas condiciones los locales comerciales objetos del arrendamiento, dichos locales han sido asegurados por Importadora El Rosado Cía. Ltda.. Véase Nota 7.

Mandato -

De igual forma la Compañía ha firmado un contrato de mandato con Importadora El Rosado Cía. Ltda. por la administración del centro comercial "Riocentro Entre Ríos".

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..

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

NOTA 9 - CONTRATOS

(Continuación)

"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 10 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros (18 de junio del 2004) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2001 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:

	<u>2003</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	49,517
Más - Gastos no deducibles	9
Menos - Ingresos exentos (1)	(6,700)
Menos - Amortización de pérdidas	(10,707)
Utilidad tributaria	<u>32,119</u>
Tasa impositiva <Véase Nota 2 e)>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta	<u><u>8,030</u></u>

(1) Véase Nota 3.

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 obtuvieren 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\$10,707 correspondiente a la amortización de pérdidas fiscales, que no consideraban eventuales diferencias producto de futuras fiscalizaciones, por lo que la provisión

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

para el Impuesto a la Renta se redujo en US\$2,677. Al cierre del año 2003 las pérdidas tributarias acumuladas pendientes por amortizar ascienden a US\$6,624.

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2003 comprende 1,028,050 acciones ordinarias de valor nominal US\$0.04 cada una.

NOTA 12 - 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 13 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación los estados financieros por el año 2002 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

(Véase página siguiente)

NOTA 13 - RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

(Continuación)

	Según registros contables	Según estados financieros	Diferencia
2003			
Patrimonio			
Resultados acumulados al 1 de enero	86,100	86,100	-
Transferencias a reservas	(103,431)	(103,431)	
Otros movimientos	10,706	-	10,706 (1)
Utilidad neta del año	30,781	41,487	(10,706) (1)
Resultados acumulados al 31 de diciembre	<u>24,156</u>	<u>24,156</u>	<u>-</u>
2002			
Activo			
Inversiones permanentes	<u>3,312,727</u>	<u>2,720,552</u>	(592,175) (2)
	<u>3,312,727</u>	<u>2,720,552</u>	(592,175)
Pasivo			
Cuentas y documentos por pagar	-	(206,959)	(206,959)
Pasivos a largo plazo			
Compañías relacionadas	<u>596,099</u>	<u>803,058</u>	206,959
	<u>596,099</u>	<u>596,099</u>	<u>-</u>
Patrimonio			
Resultados acumulados al inicio del año	(13,660)	(67,741)	(54,081)
Utilidad neta del año	103,430	157,511	54,081
Reserva especial	<u>592,175</u>	<u>-</u>	<u>592,175</u> (2)
	<u>681,945</u>	<u>89,770</u>	<u>592,175</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.
- (2) Corresponde a dividendos en acciones recibidos de El Rosado y expuesto por la Compañía en cuentas de orden.

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (18 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.