

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales (no consolidados)

Estados de resultados (no consolidados)

Estados de cambios en el patrimonio (no consolidados)

Estados de flujos de efectivo (no consolidados)

Notas a los estados financieros

**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 (NO CONSOLIDADOS)**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

**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.(IPROCASTA)
- Feldane - Feldane S.A.
- Desireles - Desireles S.A.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
Accionistas de

### **Inmobiliaria Motke S.A.**

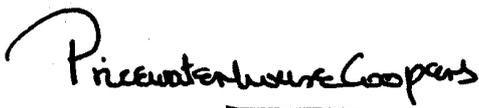
Guayaquil, 9 de agosto del 2005

1. Hemos auditado los balances generales (no consolidados) adjuntos de Inmobiliaria Motke S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 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.
4. Tal como se describe en la Nota 3, al 31 de diciembre del 2004, el rubro Inversiones permanentes incluye valores pagados por la Compañía por aproximadamente US\$116,309 en concepto de

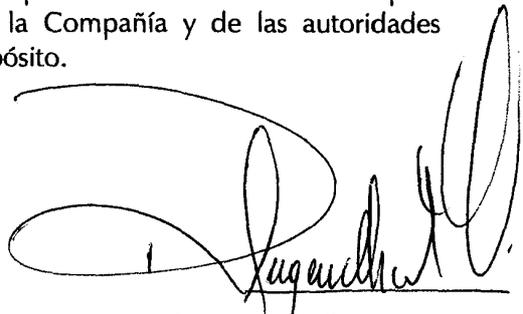
A los miembros del Directorio y  
Accionistas de  
**Inmobiliaria Motke S.A.**  
Guayaquil, 9 de agosto del 2005

intereses generados en el financiamiento otorgado por una compañía relacionada, los cuales debieron contabilizarse con cargo a los resultados del año. En consecuencia, la utilidad neta del año y los resultados acumulados al final del año se encuentran sobreestimados en dicho monto.

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo anterior, 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.
6. Como se indica en la Nota 7 a los estados financieros, al 31 de diciembre del 2004 la Compañía mantiene saldos por pagar con compañías relacionadas que totalizan US\$3,383,857 (2003: US\$2,019,368). 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.
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

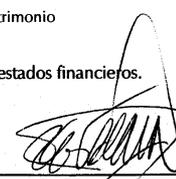
**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**BALANCES GENERALES (NO CONSOLIDADOS)  
31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

| <u>Activo</u>                   | Referencia<br>a Notas | 2004              | 2003              | <u>Pasivo y patrimonio</u>                             | Referencia<br>a Notas | 2004              | 2003              |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|--|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>         |                       |                   |                   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                |                       |                   |                   |
| Caja y bancos                   |                       | 15,200            | 20,302            | Cuentas y documentos por pagar                         |                       |                   |                   |
| Cuentas y documentos por cobrar |                       |                   |                   | Proveedores  |                       | 33,447            | 40,010            |
| Otras                           |                       | 91,427            | 73,292            | Porción corriente de las obligaciones<br>a largo plazo | 6                     | 843,607           | 1,528,677         |
|                                 |                       | <u>91,427</u>     | <u>73,292</u>     | Compañías relacionadas                                 | 7                     | 1,125,945         | 1,030,844         |
| Total del activo corriente      |                       | 106,627           | 93,594            | Otras  |                       | -                 | 127               |
|                                 |                       |                   |                   |  |                       | <u>2,002,999</u>  | <u>2,599,658</u>  |
| <b>INVERSIONES PERMANENTES</b>  | 3                     | 11,092,655        | 4,766,013         | <b>Pasivos acumulados</b>                              |                       |                   |                   |
|                                 |                       |                   |                   | Impuestos por pagar                                    | 5                     | 15,392            | 18,380            |
| <b>ACTIVO FIJO</b>              | 4                     | 5,318,647         | 5,535,025         | Beneficios sociales                                    | 5                     | -                 | 1,378             |
|                                 |                       |                   |                   |  |                       | <u>15,392</u>     | <u>19,758</u>     |
|                                 |                       |                   |                   | Total del pasivo corriente                             |                       | 2,018,391         | 2,619,416         |
|                                 |                       |                   |                   | <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>                            |                       |                   |                   |
|                                 |                       |                   |                   | Documentos por pagar                                   | 6                     | 433,831           | 1,287,330         |
|                                 |                       |                   |                   | Compañías relacionadas                                 | 7                     | 2,257,912         | 988,524           |
|                                 |                       |                   |                   | Otros pasivos a largo plazo                            |                       | -                 | 1,288             |
|                                 |                       |                   |                   | <b>PATRIMONIO (según estados adjuntos)</b>             |                       | <u>11,807,795</u> | <u>5,498,074</u>  |
| Total del activo                |                       | <u>16,517,929</u> | <u>10,394,632</u> | Total del pasivo y patrimonio                          |                       | <u>16,517,929</u> | <u>10,394,632</u> |

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

  
Sr. Johnny Czarninski  
Gerente General

  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

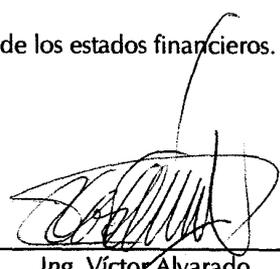
**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS (NO CONSOLIDADOS)**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

|   | Referencias<br><u>a Notas</u> | <u>2004</u>           | <u>2003</u>          |
|---|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ingresos por arrendamiento de locales comerciales           | 7 y 9                         | 422,004               | 422,004              |
| Ingresos por arriendos de locales administrados             | 7 y 9                         | <u>651,733</u>        | <u>602,977</u>       |
|   |                               | 1,073,737             | 1,024,981            |
| Gastos de administración y operación                        | 8                             | ( 933,802)            | ( 905,267)           |
| Gastos financieros  |                               | <u>( 17,000)</u>      | <u>( 80,717)</u>     |
| Utilidad operacional  |                               | 122,935               | 38,997               |
| Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas | 3                             | 123,608               | 6,700                |
| Otros ingresos, neto  |                               | <u>7,383</u>          | <u>3,820</u>         |
| Utilidad antes de impuesto a la renta                       |                               | 253,926               | 49,517               |
| Amortización de pérdida                                     |                               | -                     | -                    |
| Impuesto a la renta   | 10                            | ( 30,930)             | ( 8,030)             |
| Utilidad neta del año                                       |                               | <u><u>222,996</u></u> | <u><u>41,487</u></u> |

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

  
 \_\_\_\_\_  
 Sr. John Czarninski B.  
 Gerente General

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

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

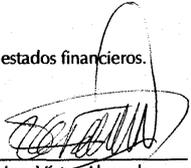
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|  | Capital       | Reservas      |                |                   | Resultados     | Total             |
|--|---------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
|  | social (1)    | Legal         | Facultativa    | De capital        | acumulados     |                   |
| Saldos al 1 de enero del 2003  | 41,122        | 467           | 17,667         | 5,261,731         | 86,100         | 5,407,087         |
| 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   | 41,122        | 10,810        | 110,755        | 5,311,231         | 24,156         | 5,498,074         |
| Transferencia a reservas   |               | 3,078         | 27,702         |                   | ( 30,780)      | -                 |
| Efecto del ajuste por método de valuación de inversiones en subsidiarias y relacionadas < Véase Notas 2c) y 3 >. |               |               |                | 6,086,725         |                | 6,086,725         |
| Utilidad neta del año  |               |               |                |                   | 222,996        | 222,996           |
| Saldos al 31 de diciembre del 2004   | <u>41,122</u> | <u>13,888</u> | <u>138,457</u> | <u>11,397,956</u> | <u>216,372</u> | <u>11,807,795</u> |

(1) Véase Nota 11

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

  
Sr. Johnny Czarninski  
Gerente General

  
Ing. Victor Alvarado  
Contador

**INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (NO CONSOLIDADOS)  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

|   | Referencia<br>a Notas | <u>2004</u>       | <u>2003</u>         |
|---|-----------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                             |                       |                   |                     |
| Utilidad neta del año   |                       | 222,996           | 41,487              |
| Más (menos): cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo |                       |                   |                     |
| Depreciación  | 4 y 8                 | 304,440           | 304,074             |
| Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas                           | 3                     | ( 123,608)        | ( 6,700)            |
| Otros pasivos a largo plazo   |                       | ( 1,288)          | 644                 |
|   |                       | <u>402,540</u>    | <u>339,505</u>      |
| Cambios en activos y pasivos:   |                       |                   |                     |
| Cuentas y documentos por cobrar   |                       | ( 18,135)         | ( 43,341)           |
| Cuentas y documentos por pagar  |                       | ( 596,659)        | 2,017,778           |
| Pasivos acumulados  |                       | ( 4,366)          | ( 43,416)           |
| Efectivo neto (utilizado en)provisto por las actividades de operación                 |                       | <u>( 216,620)</u> | <u>2,270,526</u>    |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>                             |                       |                   |                     |
| Adiciones netas de activo fijo  | 4                     | ( 88,062)         | ( 1,402,615)        |
| Aumento de inversiones permanentes  | 3                     | ( 116,309)        | ( 1,989,261)        |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión                               |                       | <u>( 204,371)</u> | <u>( 3,391,876)</u> |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>                        |                       |                   |                     |
| Aumento en Documentos por pagar a largo plazo   |                       | ( 853,499)        | 947,330             |
| Aumento de cuentas por pagar con compañías relacionadas a largo plazo                 |                       | <u>1,269,388</u>  | <u>185,466</u>      |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento                          |                       | <u>415,889</u>    | <u>1,132,796</u>    |
| Disminución y aumento neta de efectivo  |                       | ( 5,102)          | 11,446              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                                 |                       | <u>20,302</u>     | <u>8,856</u>        |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año                                    |                       | <u>15,200</u>     | <u>20,302</u>       |

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

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Johny Czarninski  
Gerente General

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

## **INMOBILIARIA MOTKE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

#### **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 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) Inversiones permanentes -

Las inversiones en acciones de compañías subsidiarias 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.

La diferencia entre el valor de dichas inversiones en los libros de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 y los montos que resultan de la aplicación del método de la participación a dicha fecha por US\$6,210,333 (2003: 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\$6,086,725 y US\$123,608 (2003: US\$89,500 y US\$6,700) respectivamente.

Las inversiones en asociadas en las que se tiene una participación menor al 20% 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 no excede los valores patrimoniales proporcionales certificados por la entidad receptora de las inversiones.

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

### d) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada, el monto de los activos excede su valor de utilización económica.

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.

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

(Continuación)

### **e) 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 devengan con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía calculo la provisión para impuesto de los años 2004 y 2003 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 no mantiene empleados bajo relación de dependencia; por lo que, de acuerdo al criterio de sus asesores legales, no ha constituido provisión por este concepto.

### **g) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Se incluyen los efectos de aplicar el método de participación para valorar las inversiones permanentes por US\$6,086,725 (2003: US\$49,500).

## **NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**

Composición:

(Véase página siguiente)

**NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**  
(Continuación)

| Razón social                         | Porcentaje de participación en el capital 2004 y 2003 | 2004              |                                |                             | 2003             |                                |                             | Costo histórico  | Actividad principal |
|--------------------------------------|---|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|
|                                      |   | Valor en libros   | Valor patrimonial proporcional | Ajuste al valor patrimonial | Valor en libros  | Valor patrimonial proporcional | Ajuste al valor patrimonial |                  |                     |
| <b>Compañías subsidiarias (a)</b>    |   |                   |                                |                             |                  |                                |                             |                  |                     |
| Iprocosta S.A. (4)                   | 100   | 1,400,481         | 1,377,708 (1)                  | -                           | 1,400,481 (4)    | 1,018,051 (1)                  | -                           | -                | Inmobiliaria        |
| Feldane S.A. (3)                     | 100   | 1,605,604 (3)     | 6,814 (2)                      | -                           | 1,517,308 (3)    | 10,216 (2)                     | -                           | -                | Inmobiliaria        |
| Desireles S.A. (3)                   | 100   | 500,033 (3)       | 5,075 (2)                      | -                           | 472,020 (3)      | 3,732 (2)                      | -                           | -                | Inmobiliaria        |
| Supercines                           | 34  | 274               | -                              | -                           | 274              | -                              | -                           | -                | Comercializadora    |
| Curie S.A.                           | 20  | 6,270,492         | 6,270,492 (1)                  | 6,210,333                   | 60,159           | 60,159 (1)                     | 56,200                      | 3,959            | Comercializadora    |
|                                      |   | <u>9,776,884</u>  | <u>7,660,089</u>               | <u>6,210,333</u>            | <u>9,776,882</u> | <u>1,092,158</u>               | <u>56,200</u>               | <u>3,959</u>     |                     |
| Importadora El Rosado Cía. Ltda. (b) | 7   | 1,315,771         | 3,973,252                      | -                           | 1,315,771        | 3,345,280                      | -                           | 1,315,771        | Inmobiliaria        |
|                                      |   | <u>11,092,655</u> | <u>11,633,341</u>              | <u>6,210,333</u>            | <u>4,766,013</u> | <u>4,437,438</u>               | <u>56,200</u>               | <u>1,319,730</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 mayores al 20% de participación se pueden registrar al valor del costo. Durante los años 2003 se recibieron dividendos en acción de El Rosado por US\$446,088 como resultado del incremento del capital que esta compañía realizó en este año mediante capitalización de utilidades del 2002. 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 2004 y 2003.
- (2) El valor patrimonial proporcional de las inversiones fue determinado en base a estados financieros no auditados al 31 de diciembre del 2004 y 2003.
- (3) Durante el 2003 se adquirió el 100% de las acciones de estas compañías que poseen fundamentalmente terrenos para 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.
- (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 página siguiente)

**NOTA 3 - INVERSIONES PERMANENTES**  
(Continuación)

Movimiento:

|  | <u>2004</u>       | <u>2003</u>      |
|--|-------------------|------------------|
| Saldo al 1 de enero del 2004   | 4,766,013         | 2,720,552        |
| Acciones en:   |                   |                  |
| Feldane  | 88,296 (8)        | 1,517,308        |
| Desireles  | 28,013 (8)        | 472,020          |
| Efecto de cambio en el método de valuación de inversiones en asociadas imputado a: |                   |                  |
| - Patrimonio - Reserva de capital  | 6,086,725 (7)     | 49,500 (5)       |
| - Participación en los resultados de subsidiarias y asociadas                      | 123,608 (6)       | 6,700 (6)        |
| Otros menores  | -                 | ( 67)            |
| Saldo al 31 de diciembre del 2004  | <u>11,092,655</u> | <u>4,766,013</u> |

- (5) Corresponde al ajuste proveniente de años anteriores calculado de la diferencia entre el valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre del 2002 y el valor mantenido en libros a esa fecha.
- (6) Corresponde a la participación en los resultados del 2004 y 2003 de sus subsidiarias y asociadas. Este ingreso fue considerado como exento para fines tributarios. Véase Nota 10.
- (7) Corresponde al efecto de aplicación del valor patrimonial proporcional originado por Currie S.A., compañía en la cual Motke mantiene el 20% de participación. Durante el año 2004 esta compañía adquirió acciones por medio de aumentos de capital en un 94.50% sobre otras Compañías inmobiliarias del mismo grupo El Rosado obteniendo de esta manera participaciones mayoritarias en estas empresas; esto originó que Currie registre en su patrimonio un incremento de aproximadamente US\$30,433,588, del cual el 20% corresponde a Motke (US\$6,086,725).
- (8) Corresponde a intereses pagados durante el 2004 por obligaciones contraídas para la adquisición de las acciones de las compañías inmobiliarias Feldane S.A. y Desireles S.A. en el 2003, los cuales debieron contabilizarse con cargo a los resultados del año. La Administración de la Compañía decidió activar estos valores para evitar posibles objeciones tributarias.

**NOTA 4 - ACTIVO FIJO**

Composición:

**NOTA 4 - ACTIVO FIJO**  
(Continuación)

|                                | <u>2004</u>             | <u>2003</u>             | <u>Tasa anual de depreciación</u><br>% |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Edificios (2)                  | 6,015,585               | 6,015,585               | 5                                      |
| Instalaciones                  | 41,252                  | 32,949                  | 10                                     |
|                                | <u>6,056,837</u>        | <u>6,048,534</u>        |  |
| Menos - depreciación acumulada | <u>( 2,616,363)</u>     | <u>( 2,311,924)</u>     |  |
|                                | 3,440,474               | 3,736,610               |  |
| Terrenos                       | <u>1,878,173</u>        | <u>1,798,415 (1)</u>    | -                                      |
|                                | <u><u>5,318,647</u></u> | <u><u>5,535,025</u></u> |  |

(2) Véase Nota 6 (2).

Movimiento:

|                                     | <u>2004</u>             | <u>2003</u>             |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Saldo al 1 de enero                 | 5,535,025               | 4,436,481               |
| Adiciones, netas                    | 88,062                  | 1,402,618 (1)           |
| Depreciación del año (Véase Nota 8) | <u>( 304,440)</u>       | <u>( 304,074)</u>       |
| Saldo al 31 de diciembre            | <u><u>5,318,647</u></u> | <u><u>5,535,025</u></u> |

(1) Corresponde principalmente 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 utilizations</u> | <u>Saldos al final</u> |
|---------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>Año 2004</b>     |                         |                    |                               |                        |
| Impuestos por pagar | 18,380                  | 137,760 (1)        | 140,748                       | 15,392                 |
| Beneficios sociales | 1,378                   | 4,236              | 5,614                         | -                      |
| <b>Año 2003</b>     |                         |                    |                               |                        |
| Impuestos por pagar | 37,891                  | 85,729 (1)         | 105,240                       | 18,380                 |
| Beneficios sociales | 25,280                  | 5,427              | 29,329                        | 1,378                  |

(1) Incluye US\$30,930 (2003:US\$8,030) del impuesto a la renta de la Compañía.

## NOTA 6 - DEUDA A LARGO PLAZO

|  | Interés<br>anual<br>% | 2004             | 2003                 |
|--|-----------------------|------------------|----------------------|
| Sr. Domingo Caballero                              | 8                     | -                | 289,000              |
| Sr. Eduardo Altamirano                             | 8                     | -                | 51,000               |
| Sr. Ricardo Estrada                                | 9                     | 519,389          | 1,142,654            |
| Sr. César Ulliari                                  | -                     | -                | 234,000              |
| Produbanco S.A. (2)                                | 10                    | 202,209          | 424,353              |
| Banco de Machala S.A. (2)                          | 10                    | 555,840          | 675,000              |
|  |                       | <u>1,277,438</u> | <u>2,816,007 (1)</u> |
| Menos - Porción corriente del pasivo a largo plazo |                       | <u>(843,607)</u> | <u>(1,528,677)</u>   |
|  |                       | <u>433,831</u>   | <u>1,287,330</u>     |

(1) Véase Nota 3 (4).

Vencimiento anual de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2004:

| Año  | 2004           | 2003             |
|------|----------------|------------------|
| 2005 | -              | 844,883          |
| 2006 | 135,909        | 135,909          |
| 2007 | 150,139        | 150,139          |
| 2008 | 147,783        | 156,399          |
|      | <u>433,831</u> | <u>1,287,330</u> |

(2) Préstamos otorgados sobre garantías solidarias con Importadora El Rosado Cía. Ltda. e hipotecas abiertas sobre los inmuebles propiedad de la Compañía.

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante 2004 y 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.

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

(Continuación)

|  | <u>2004</u>          | <u>2003</u>          |
|--|----------------------|----------------------|
| Importadora El Rosado Cía. Ltda.       |                      |                      |
| Arrendamiento de locales comerciales   | 422,004              | 422,004              |
| Arrendamiento de locales administrados | <u>651,733</u>       | <u>602,977</u>       |
|  | <u>1,073,737</u> (1) | <u>1,024,981</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:

|                                  |                      |                      |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Cuentas y documentos por pagar   |                      |                      |
| Importadora El Rosado Cía.Ltda.  | 1,125,673            | 1,030,572            |
| Supercines S.A.                  | <u>272</u>           | <u>272</u>           |
|                                  | <u>1,125,945</u> (2) | <u>1,030,844</u> (2) |
| Pasivo a largo plazo             |                      |                      |
| Importadora El Rosado Cía. Ltda. | <u>2,257,912</u> (3) | <u>988,524</u> (3)   |

- (2) 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.
- (3) 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:

(Véase página siguiente)

## NOTA 8 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y OPERACION

(Continuación)

|                               | <u>2004</u>    | <u>2003</u>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Operativos (1)                | 583,552        | 556,690        |
| Depreciación (Ver Nota 4)     | 304,440        | 304,074        |
| Impuestos y contribuciones    | 31,631         | 21,714         |
| Sueldos y beneficios sociales | 14,179         | 22,789         |
|                               | <u>933,802</u> | <u>905,267</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>2004</u>    | <u>2003</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Propaganda y publicidad            | 131,076        | 118,759        |
| Mantenimiento de inmuebles y otros | 102,774        | 116,365        |
| Promociones y exhibiciones         | 151,858        | 112,666        |
| Energía eléctrica                  | 129,723        | 145,334        |
| Otros                              | 68,121         | 63,566         |
|                                    | <u>583,552</u> | <u>556,690</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.

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".

## **NOTA 9 - CONTRATOS**

(Continuación)

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. 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 "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 (9 de agosto del 2005) la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2002 al 2004 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

## NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

### 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 2004 y 2003:

|  | <u>2004</u>          | <u>2003</u>         |
|--|----------------------|---------------------|
| Utilidad antes del impuesto a la renta | 253,926              | 49,517              |
| Más - Gastos no deducibles             | 26                   | 9                   |
| Menos - Ingresos exentos (1)           | ( 123,608)           | ( 6,700)            |
| Menos - Amortización de pérdidas       | <u>( 6,623)</u>      | <u>( 10,707)</u>    |
| Utilidad tributaria                    | 123,721              | 32,119              |
| Tasa impositiva <Véase Nota 2 e)>      | <u>25%</u>           | <u>25%</u>          |
| Impuesto a la renta                    | <u><u>30,930</u></u> | <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 2004 la Compañía dedujo del ingreso imponible US\$6,623 (2003: US\$10,707) correspondiente a la amortización de pérdidas fiscales, que no consideraban eventuales diferencias producto de futuras fiscalizaciones, por lo que la provisión para el Impuesto a la Renta se redujo en US\$1,656 (2003: US\$2,677). Al cierre del año 2004, la Compañía no tiene saldo por pérdidas tributarias acumuladas pendientes por amortizar (2003: US\$6,624).

## NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2004 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

**NOTA 12 - RESERVA LEGAL**  
(Continuación)

capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

**NOTA 13 - RECLASIFICACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES**

Con finalidades de presentación los estados financieros por el año 2004 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

|   | Según<br>registros<br>contables | Según<br>estados<br>financieros | Diferencia  |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-------------|
| <b>Patrimonio - Resultados acumulados</b>         |                                 |                                 |             |
| Resultados acumulados al 1 de enero del 2004      | 24,156                          | 24,156                          | -           |
| - Transferencia a reservas                        | (30,780)                        | (30,780)                        | -           |
| + Otros movimientos                               | 6,624                           | -                               | (6,624) (1) |
| + Utilidad neta del año 2004                      | 216,372                         | 222,996                         | 6,624 (1)   |
| Resultados acumulados al 31 de diciembre del 2004 | <u>216,372</u>                  | <u>216,372</u>                  | <u>-</u>    |

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

**NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de agosto del 2005), 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.