



**Hansen-Holm & Co.**

*Independent Member  
of Morison International*

Av. 9 de Octubre 416 y Chile  
Edificio Citibank, piso 4  
Guayaquil, Ecuador

PBX.: (593-4) 2302742

Fax: (593-4) 2302805

P.O. Box: 09-01-9361

www.hansen-holm.com

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Corporación Tropical CORTROP S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Corporación Tropical CORTROP S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo descrito en el párrafo tercero, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. No se pudo verificar la documentación histórica relacionada con el rubro de activos fijos y gastos preoperacionales por US\$1,625,807 y US\$179,491, respectivamente.
4. De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía difirió en 1999 las pérdidas por diferencial cambiario por un monto de US\$2,744,880, para ser amortizadas en un plazo de cinco años. Durante el ejercicio 2004, no se amortizó valor alguno, acogiéndose a la Resolución 04.Q.ICI.002, emitida por la Superintendencia de Compañías, mediante la cual se amplió el plazo de amortización hasta el 2009. En nuestra opinión, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, estos valores debieron ser contabilizados en el estado de resultados en el año que se ocasionaron, en consecuencia, las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se encuentran subestimadas en US\$2,195,704 y los activos diferidos sobreestimados en ese valor.



Certificado  
ISO 9001:2000



005



5. La Compañía difirió costos financieros por un monto de US\$1,724,314, para ser amortizados en un plazo de cinco años a partir del año 2000. Durante los ejercicios precedentes las referidas pérdidas fueron amortizadas generando cargos a resultados por US\$1,075,470. En nuestra opinión, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, estos valores debieron ser contabilizados en el estado de resultados en el año que se ocasionaron, en consecuencia, las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se encuentran subestimadas en US\$648,844 y los activos diferidos sobrestimados en ese valor.
6. En el año 2001, la Compañía decidió postergar la amortización de ciertos rubros de activos diferidos (publicidad, investigación y desarrollo y gastos de preoperación) por aproximadamente US\$94,000. Durante los ejercicios precedentes los referidos activos fueron amortizados generando cargos a resultados por US\$25,000. En nuestra opinión, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, estos valores debieron ser contabilizados en el estado de resultados en el año que se ocasionaron, en consecuencia, las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2004 y 2003, se encuentran subestimadas en US\$69,000 y los activos diferidos sobrestimados en ese valor.
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, reclasificaciones y/o divulgaciones adicionales, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber mediado la limitación en el alcance descrita en el párrafo tercero y por el efecto de los asuntos indicados en los párrafos cuarto al sexto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Corporación Tropical CORTROP S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
8. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el alto nivel de endeudamiento y carga financiera devengada por los pasivos contraídos principalmente para financiar instalaciones, y adecuaciones de los locales, y capital de trabajo han incidido significativamente en los resultados de la Compañía, generando durante el año una pérdida neta del ejercicio de US\$687,696 (US\$661,711 en el 2003), pérdidas acumuladas por US\$4,896,112 (US\$4,208,416 en el 2003), un patrimonio negativo de US\$860,078 (US\$189,013 en el 2003), antes de considerar los efectos mencionados en los párrafos cuarto al sexto y un déficit del capital de trabajo al final del año de US\$549,494 (US\$455,130 en el 2003). En Nota 2 a los estados financieros, la Administración de la Compañía expone los argumentos que le permitirán superar la situación financiera actual. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Corporación Tropical CORTROP S.A. continuará como empresa en marcha, y por lo tanto no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que podrán ser necesarios en caso de que la Compañía no pueda continuar como empresa en marcha, y por esta razón, se vea obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos y compromisos en una forma que no sea a través del curso normal de los negocios.

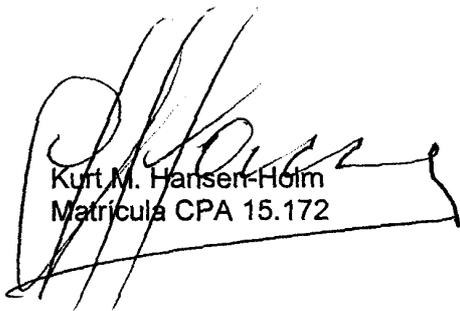


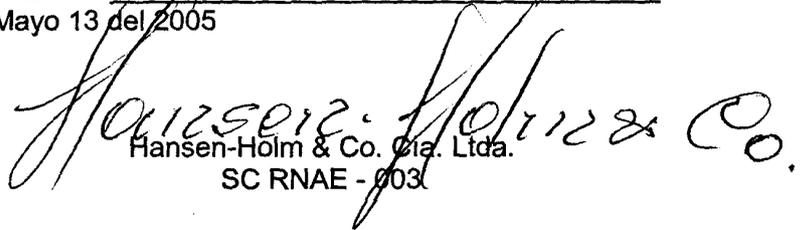


9. Mediante escrituras públicas otorgadas en la ciudad de Guayaquil ante la Notaría Trigésima Quinta se celebraron los fideicomisos Cortrop "Flujos", "Activos", "Acciones", entre Corporación Tropical Cortrop S.A. (el Constituyente), Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" (el Fiduciario) y Banco de Guayaquil (el Beneficiario). En estos contratos el Constituyente transfirió temporal e irrevocablemente la propiedad del dinero, cuentas por cobrar, derechos económicos de percepción o cobro, que existen o se espera existan, bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales (en garantía y segunda fuente de pago de obligaciones por créditos otorgados) y derechos accionarios, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que el fiduciario, en calidad de representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de fideicomiso. La Constituyente se obligó a transferir a futuro dineros originados en los ingresos que percibe por sus ventas a título del fideicomiso mercantil, a fin de servir de segunda fuente de pago de las obligaciones contraídas y que contrajere en el futuro con el Beneficiario.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 18, 2005, excepto por la Nota 13. TERMINACION Y LIQUIDACION DE LOS FIDEICOMISOS, cuya fecha es de Mayo 13 del 2005

  
Kurt M. Hansen-Holm  
Matrícula CPA 15.172

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC RNAE - 003



CORPORACION TROPICAL CORTROP S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u>                                 | <u>Notas</u> | <u>2004</u>        | <u>2003</u>        |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Caja – bancos                                  |              | 32,756             | 13,818             |
| Cuentas por cobrar, neto                       |              | 35,226             | 31,258             |
| Partes relacionadas                            | 4            | 2,315              | 154                |
| Inventarios                                    |              | 15,134             | 22,892             |
| Gastos pagados por anticipado                  |              | 1,096              | 4,594              |
| Otros activos                                  | 5            | <u>321,216</u>     | <u>2,331</u>       |
| Total activo corriente                         |              | 407,743            | 75,047             |
| Activo fijo, neto                              | 6            | 995,981            | 1,510,152          |
| Activos diferidos                              | 7            | <u>2,998,413</u>   | <u>3,060,943</u>   |
| Total activos                                  |              | <u>4,402,137</u>   | <u>4,646,142</u>   |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> |              |                    |                    |
| <u>PASIVOS</u>                                 |              |                    |                    |
| Sobregiro bancario                             |              | 0                  | 4,224              |
| Cuentas por pagar                              |              | 150,364            | 125,858            |
| Partes relacionadas                            | 4            | 448,760            | 287,453            |
| Gastos acumulados                              | 8            | 340,966            | 87,194             |
| Impuestos por pagar                            |              | <u>17,147</u>      | <u>25,448</u>      |
| Total pasivo corriente                         |              | 957,237            | 530,177            |
| Obligaciones a largo plazo                     | 9            | 4,304,978          | 4,304,978          |
| <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>           |              |                    |                    |
| Capital social                                 | 11           | 120,000            | 120,000            |
| Aporte para futura capitalización              | 11           | 1,020,430          | 1,003,799          |
| Reserva de capital                             | 11           | 2,895,604          | 2,895,604          |
| Pérdidas acumuladas                            |              | <u>(4,896,112)</u> | <u>(4,208,416)</u> |
| Total patrimonio de los accionistas            |              | (860,078)          | (189,013)          |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas  |              | <u>4,402,137</u>   | <u>4,646,142</u>   |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CORPORACION TROPICAL CORTROP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                   | <u>2004</u>      | <u>2003</u>      |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| INGRESOS POR VENTAS - NETO        | 1,383,993        | 1,472,975        |
| <u>COSTOS Y GASTOS</u>            |                  |                  |
| Costo de ventas                   | 709,478          | 733,702          |
| Gastos de administración y ventas | 809,069          | 758,814          |
| Amortización                      | 61,882           | 1,290            |
| Depreciación                      | 171,355          | 200,728          |
| Gastos financieros                | 319,198          | 445,624          |
| Total costos y gastos             | <u>2,070,982</u> | <u>2,140,158</u> |
| PERDIDA OPERACIONAL               | (686,989)        | (667,183)        |
| Otros (ingresos) egresos – neto   | <u>(707)</u>     | <u>5,472</u>     |
| PERDIDA NETA DEL EJERCICIO        | <u>(687,696)</u> | <u>(661,711)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CORPORACION TROPICAL CORTROP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                   | Capital<br>social | Aportes para<br>futura<br>capitalización | Reserva<br>de<br>capital | Pérdidas<br>acumuladas | Total            |
|-----------------------------------|-------------------|--|--------------------------|------------------------|------------------|
| Saldos diciembre 31, 2002         | 120,000           | 1,052,119                                | 2,881,644                | (3,546,705)            | 507,058          |
| Ajustes                           |                   | (48,320)                                 | 13,960                   |                        | (34,360)         |
| Pérdida neta del ejercicio        |                   |  |                          | (661,711)              | (661,711)        |
| Saldos diciembre 31, 2003         | 120,000           | 1,003,799                                | 2,895,604                | (4,208,416)            | (189,013)        |
| Compensación cuentas por<br>pagar |                   | 16,631                                   |                          |                        | 16,631           |
| Pérdida neta del ejercicio        |                   |  |                          | (687,696)              | (687,696)        |
| Saldos diciembre 31, 2004         | <u>120,000</u>    | <u>1,020,430</u>                         | <u>2,895,604</u>         | <u>(4,896,112)</u>     | <u>(860,078)</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CORPORACION TROPICAL CORTROP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|  | <u>2004</u>     | <u>2003</u>      |
|--|-----------------|------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>  |                 |                  |
| Pérdida neta del ejercicio   | (687,696)       | (661,711)        |
| Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación |                 |                  |
| Depreciación   | 207,947         | 200,728          |
| Amortización cargos diferidos  | 37,260          | 1,290            |
| Provisión de intereses   | 307,856         | 82,377           |
| Ajuste a activos fijos   | (531)           | 0                |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>   |                 |                  |
| Cuentas por cobrar   | (6,129)         | (33,198)         |
| Inventarios  | 7,758           | (6,189)          |
| Gastos pagados por anticipado y otros  | 28,268          | (39,752)         |
| Proveedores y otros  | 140,059         | (79,663)         |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación   | <u>34,792</u>   | <u>(536,118)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>  |                 |                  |
| Adquisición de activos – neto  | <u>(11,630)</u> | <u>(71,592)</u>  |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión  | <u>(11,630)</u> | <u>(71,592)</u>  |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>   |                 |                  |
| Sobregiro bancario   | (4,224)         | 4,224            |
| Obligaciones bancarias   | 0               | 586,436          |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento  | <u>(4,224)</u>  | <u>590,660</u>   |
| Aumento (disminución) neta en efectivo   | 18,938          | (17,050)         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año  | 13,818          | 30,868           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año   | 32,756          | 13,818           |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CORPORACION TROPICAL CORTROP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2004 Y 2003

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Corporación Tropical CORTROP S.A. fue constituida en 1995 y su actividad principal es realizar bajo licencia y/o sublicencia y asistencia técnica de empresas extranjeras, todas y cada una de las actividades inherentes a la explotación comercial de restaurantes de comida rápida Pollo Franchise, Inc.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía opera con cuatro restaurantes ubicados en Urdesa, San Marino, Ceibos y Alborada (cerrado en el 2004) en la ciudad de Guayaquil. Dichos restaurantes comercializan los productos de marca "Pollo Tropical Chicken on the Grill".

2. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre del 2004, el alto nivel de endeudamiento y carga financiera devengada por los pasivos contraídos principalmente para financiar instalaciones, y adecuaciones de los locales, y capital de trabajo han incidido significativamente en los resultados de la Compañía, generando durante el año una pérdida neta del ejercicio de US\$687,696, pérdidas acumuladas por US\$4,896,112 un patrimonio negativo de US\$860,078 y un déficit de capital de trabajo negativo al final del año de US\$549,494

La Administración de la Compañía espera superar la difícil situación financiera actual mediante:

- a) Estrategias de mercado que permitan incrementar el valor de las ventas sobre todo en los restaurantes de Urdesa y San Marino.
- b) Incremento de las ventas, a través del replanteamiento de menús, introduciendo nuevos productos con precios más competitivos.
- c) Venta de locales y activos no rentables.
- d) Disminución de los gastos financieros, a través de la renegociación de las obligaciones financieras con bancos.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos

estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera que en un futuro todas las NIC sean adoptadas; hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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

#### Empresa en Marcha

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2004 y 2003, han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, dichos estados financieros no reflejan el efecto de los ajustes que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como empresa en marcha y por esta razón, se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros

#### Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico, utilizando el método promedio, los cuales no exceden su valor de mercado.

#### Activo Fijos

Los activos fijos se presentan al costo histórico de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17, menos su depreciación acumulada y no exceden su valor de utilización económica. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Edificios              | 20 años |
| Instalaciones          | 10 años |
| Muebles y enseres      | 10 años |
| Maquinarias y equipos  | 10 años |
| Equipos de computación | 3 años  |

#### Activos Diferidos

Están constituidos principalmente por los gastos de publicidad, investigación y desarrollo y por los gastos identificados con la etapa de preoperación de los locales establecidos por la Compañía, y se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, menos la amortización acumulada, calculada a una tasa anual del 33% y 20% respectivamente.

Este rubro también incluye las pérdidas por diferencial cambiario resultantes de la aplicación de la corrección monetaria de los activos y pasivos de la Compañía en el ejercicio 1999, para ser amortizadas en un plazo de cinco años a partir del año 2000. Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía se acogió a la Resolución 04.Q.ICl.002, emitida por la Superintendencia de Compañías, mediante la cual se amplía el plazo de amortización del diferencial cambiario en cinco años adicionales.

Adicionalmente, incluye los costos financieros generados por obligaciones bancarias contraídas para financiar las instalaciones y adecuaciones de locales, y capital de trabajo, los cuales fueron convertidos a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, los referidos costos están siendo amortizados en un plazo de cinco años.

#### Jubilación Patronal

La Compañía no tiene registrada una provisión por jubilación patronal, debido a que no tiene empleados con antigüedad mayor a 10 años.

#### 4. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas eran los siguientes:

|                                  | <u>2004</u>              |                         | <u>2003</u>              |                         |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                  | Cuentas<br>por<br>Cobrar | Cuentas<br>por<br>pagar | Cuentas<br>por<br>cobrar | Cuentas<br>por<br>pagar |
| Corporación César Corpcesar S.A. | 679                      | 0                       | 154                      | 0                       |
| Empronaco Cía. Ltda.             | 0                        | 224,394                 | 0                        | 151,397                 |
| Alirap S.A.                      | 0                        | 138,106                 | 0                        | 86,729                  |
| Serviralt S.A.                   | 0                        | 86,260                  | 0                        | 34,658                  |
| Alireysol                        | 902                      | 0                       | 0                        | 0                       |
| Alisanmarino S.A.                | 727                      | 0                       | 0                        | 259                     |
| Accionistas                      | 0                        | 0                       | 0                        | 14,410                  |
| Rescosta                         | 7                        | 0                       | 0                        | 0                       |
|                                  | <u>2,315</u>             | <u>448,760</u>          | <u>154</u>               | <u>287,453</u>          |

Durante el año 2004 y 2003, las principales transacciones con compañías relacionadas fueron las siguientes:

|                | <u>2004</u> | <u>2003</u> |
|----------------|-------------|-------------|
| Empronaco S.A. | 240,807     | 519,283     |
| Serviralt S.A. | 182,779     | 0           |

#### 5. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2004, los otros activos se formaban de la siguientes manera:

|                              | <u>2004</u>    |
|------------------------------|----------------|
| Depósito en Garantía y otros | 2,831          |
| Costo                        | 354,977        |
| Depreciación                 | (36,592)       |
|                              | <u>321,216</u> |

6. ACTIVO FIJO, NETO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

|                               | <u>2004</u>      | <u>2003</u>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo neto al inicio del año  | 1,510,152        | 1,625,807        |
| Adiciones, neto               | 11,630           | 71,592           |
| Depreciación                  | (171,355)        | (200,728)        |
| Ajustes                       | 531              | 13,481           |
| Transferencia a otros activos | <u>(354,977)</u> | <u>0</u>         |
| Saldo neto al final del año   | <u>995,981</u>   | <u>1,510,152</u> |

El terreno y el local de la Alborada, los locales de Urdesa y equipo de cocina de ciertos locales se encuentran hipotecados a favor del Banco de Guayaquil, Ver Nota 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

7. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

|                                      | <u>2004</u>      | <u>2003</u>      |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Gastos preoperacionales              | 2,073,459        | 2,073,459        |
| Diferencial cambiario                | 2,744,880        | 2,744,880        |
| Gastos de publicidad e investigación | 625              | 625              |
| Otros                                | 35,215           | 35,215           |
| Amortización gastos preoperacionales | (1,306,590)      | (1,244,060)      |
| Amortización diferencial cambiario   | <u>(549,176)</u> | <u>(549,176)</u> |
|                                      | <u>2,998,413</u> | <u>3,060,943</u> |

8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, los gastos acumulados se formaban de la siguiente manera:

|                                       | <u>2004</u>    | <u>2003</u>   |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Beneficios sociales por pagar y otros | 6,844          | 4,817         |
| Intereses por pagar (1)               | <u>334,122</u> | <u>82,377</u> |
|                                       | <u>340,966</u> | <u>87,194</u> |

(1) Ver Nota 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO (Préstamos Banco de Guayaquil)

.... Ver página siguiente Nota 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

## 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, las obligaciones bancarias a largo plazo registrados por la Compañía se formaban de la siguiente manera:

|                          | <u>2004</u>      |     | <u>2003</u>      |     |
|--------------------------|------------------|-----|------------------|-----|
| Myer Business Ltd.       | 180,646          | (1) | 180,646          | (1) |
| Randleman Financial Inc. | 386,216          | (1) | 386,216          | (1) |
| Banco de Guayaquil S.A.  | <u>3,738,116</u> | (2) | <u>3,738,116</u> | (2) |
|                          | <u>4,304,978</u> |     | <u>4,304,978</u> |     |

- (1) En diciembre del 2002, Randleman Financial Inc. a nombre de la Compañía canceló a Myer Business Ltd. anticipadamente el capital de los primeros 25 dividendos trimestrales por US\$976,854, constituyéndose en un nuevo acreedor de la Compañía otorgándole un plazo de 180 días para cancelar dicho valor, manteniendo los mismos términos de la renegociación con Myer Business Ltd.. En adición, los accionistas de la Compañía cancelaron a Randleman Financial Inc. US\$638,958, registrándose este valor como un aporte para futura capitalización (véase Nota 11. PATRIMONIO) y reverso US\$580,525 correspondientes a los intereses devengados que no fueron incluidos en las renegociaciones (Véase Nota 8. GASTOS ACUMULADOS).

Cabe mencionar que la Administración de Filanbanco S.A. ha iniciado acciones legales para obtener la nulidad del proceso judicial mediante el cual los activos de dicho banco, que incluyen el préstamo otorgado por éste a Cortrop, fueron transferidos a los ex accionistas del banco. Las acciones legales llevadas a cabo hasta la fecha, no han arrojado resultados favorables a Filanbanco. La Administración de la Compañía, basada en los fallos judiciales, el criterio de sus asesores legales, y los argumentos de hecho y derecho, considera que la resolución final de este asunto no tendrá un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

- (2) Al 31 de diciembre del 2004, constituyen obligaciones bancarias al Banco de Guayaquil por préstamo hipotecario y prenda industrial por US\$ 3,200,000 y préstamo sobre firmas por US\$538,116. Los préstamos se han registrado a largo plazo sin embargo la documentación que soporta la obligación es a corto plazo, considerando el compromiso firmado con el banco en abril del 2001 en el cual se establece que el préstamo ha sido reestructurado a 10 años.

## 10. IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal

La compañía no ha sido fiscalizada. Los años 1999 al 2004, se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades tributarias.

### Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año del 25% de las utilidades obtenidas. Al 31 de diciembre del 2004, las pérdidas tributarias acumuladas a ser amortizadas ascienden a US\$4,668,724 (US\$3,983,593 en 2003).

11. PATRIMONIO

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 30,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$4 cada una.

Aportes de Capital

En el transcurso del año 2002 los accionistas asumieron obligaciones bancarias y cuentas por pagar a proveedores a nombre de la compañía por US\$1,040,851, destinando dicho valor a aportes para futuras capitalización.

Reserva de Capital

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

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contrato de Franquicia

El 7 de noviembre de 1995 Santiara Corp. (compañía domiciliada en Nassau-Bahamas y compradora de la franquicia) y Pollo Franchise Inc. (compañía vendedora de la franquicia domiciliada en Miami – Florida EEUU), firmaron un contrato de venta de la franquicia de la marca Pollo Tropical “Chicken on the Grill”, el contrato fue firmado bajo las leyes del Estado de Florida – EEUU.

Según las condiciones del contrato, Pollo Franchise Inc. concedió a Santiara Corp. el derecho de la marca, bajo la obligación de abrir y administrar restaurantes en el Ecuador por medio de la compañía Corporación Tropical CORTROP S.A.

El contrato establece obligaciones principalmente de fechas de apertura de restaurantes por parte de Cortrop que debido a la situación económica en el Ecuador no fueron cumplidas y por lo tanto el contrato inicial fue modificado por las partes el 7 de febrero de 1997.

Los principales aspectos de este contrato son los siguientes:

- Santiara Corp. o su compañía designada en Ecuador, Cortrop, firmará un contrato de franquicia por cada restaurante que aperture y administre.
- Santiara Corp. tendrá que pagar por cada restaurante una cuota inicial, y adicionalmente un valor fijado en el contrato por la apertura de cada tres restaurantes a partir del cuarto restaurante.
- Cortrop deberá asumir los pagos a Pollos Franchise Inc, por concepto de regalías mensuales de cada restaurante por un valor del 5% sobre las ventas netas en el

caso de restaurantes completos y 6,5% sobre las ventas netas de restaurantes "Express" (locales ubicados en patios de comidas). Adicionalmente estará obligada a realizar inversiones en publicidad por cada restaurante previo a la apertura y una vez que se encuentren operando un valor correspondiente al 5% de las ventas netas del período. En junio del 2004 se recibe carta en la que se indica que por concepto de gastos de regalías mensuales de los siguientes locales serán Alborada y San Marino 0% y Los Ceibos el 5%. Al 31 de diciembre del 2004, el gasto registrado por este concepto ascendió a US\$54,543 (US\$76,434 en el 2003).

- Pollo Franchise Inc. podrá rescindir en el contrato si Cortrop no cumple con el pago de las regalías o cualquier otro pago contemplado dentro del contrato, luego de 5 días de haber recibido la notificación por escrito un comunicado que justifique el atraso, para lo cual el plazo se extenderá a 30 días.

#### Contratos de Concesión

- El 14 de abril del 2003, se celebró el contrato de concesión comercial con Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y Corporación Tropical "Cortrop" S.A., sobre el uso comercial del local No 1-2 ubicado en el Centro Comercial "San Marino Shopping". La presente concesión tendrá un plazo de vigencia de 10 años contados a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial. Al 31 de diciembre del 2004, el gasto registrado por este concepto ascendió a US\$26,215 (US\$15,931 en el 2003).
- En julio de 1997 se celebró el convenio mercantil entre Importadora el Rosado y Corporación Tropical "Cortrop" S.A., sobre el uso comercial del local No. C-7 del Centro Comercial Riocentro Los Ceibos. El presente convenio mercantil tendrá una duración de dos años contados a partir de la fecha de apertura del Centro Comercial, vencido el plazo inicial de dos años el presente contrato se renovará automáticamente por cuatro períodos sucesivos de dos años cada uno. Al 31 de diciembre del 2004, el gasto registrado por este concepto ascendió a US\$ US\$30,659 (US\$30,659 en el 2003).

#### Fideicomiso de Flujos

Mediante escritura pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 18 de febrero del 2004, ante la Notaría Trigésima Quinta se celebró el "Fideicomiso Cortrop Flujos" (Fideicomiso), entre Corporación Tropical Cortrop S.A. (el Constituyente), Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" (el Fiduciario) y Banco de Guayaquil (el Beneficiario). Mediante este contrato el Constituyente transfiere temporal e irrevocablemente la propiedad de dinero, cuentas por cobrar, derechos económicos de percepción o cobro, bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, que existen o se espera existan, a un patrimonio autónomo, dotado de personalidad jurídica para que el fiduciario, en calidad de representante legal, cumpla con las finalidades específicas instituidas en el contrato de fideicomiso. La Constituyente se obliga a transferir a futuro dineros originados en los ingresos que percibe por sus ventas a título del fideicomiso mercantil, a fin de servir de segunda fuente de pago de las obligaciones contraídas y que contrajere en el futuro con el Beneficiario. En caso de que los flujos propios de la operación no cubrieran los montos establecidos en la tabla de amortización adjunta al fideicomiso, Corporación Tropical Cortrop S.A. deberá cubrir este desfase.

#### Fideicomiso Cortrop de Activos

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 1 de junio del 2004, se suscribió el contrato de fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Cortrop Activos", mediante el cual Corporación Tropical Cortrop S.A., en calidad de constituyente, transfirió de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles e inmuebles, con el objeto que éstos sirvan de garantía y segunda fuente de pago de obligaciones por créditos otorgados por el Banco de Guayaquil S.A.. Consecuentemente, a partir de la fecha de suscripción del referido contrato, Corporación Tropical Cortrop S.A., debió reversar los valores de sus activos aportados al patrimonio autónomo del fideicomiso y registrar un derecho fiduciario en el balance hasta que el mismo sea liquidado.

#### Fideicomiso Cortrop de Acciones

Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 29 de julio del 2004, se suscribió el contrato de fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Cortrop Acciones", mediante el cual los accionistas de Corporación Tropical Cortrop S.A., en calidad de constituyentes, transfirieron de manera temporal e irrevocable, sus derechos sociales, con el objeto que éstos sirvan de garantía y segunda fuente de pago de obligaciones por créditos otorgados por el Banco de Guayaquil S.A..

### 13. TERMINACION Y LIQUIDACION DE LOS FIDEICOMISOS

Al 13 de mayo del 2005, Banco de Guayaquil liberó a Corporación Tropical Cortrop S.A. de las obligaciones fiduciarias permitiendo la terminación y liquidación anticipada de los contratos antes referidos, Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS Fideicomiso de Flujos y Fideicomiso Cortrop de Activos.

### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 18, 2005) no se produjeron eventos en opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.