

SUNSHA S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999

Indice

Informe de los Auditores Externos Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General	3
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
SUNSHA S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de SUNSHA S.A. al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SUNSHA S.A., al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

4. Como se indica en la *Nota 1* a los estados financieros, durante 1999, la economía ecuatoriana se vio afectada por diversos acontecimientos como: inestabilidad política, iliquidez en el sistema financiero nacional, intervención del Estado en ciertas instituciones bancarias con problemas financieros y congelamiento de los depósitos del público en bancos. Estas situaciones determinaron una devaluación substancial del sucre con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. El 9 de Enero del 2000, el Gobierno resolvió adoptar el modelo económico denominado "Dolarización", estableciendo el tipo de cambio en S/ 25.000 por US\$ 1.00 y ha iniciado el diseño del marco legal requerido para lograr este propósito. A la fecha de este informe, no es posible establecer los efectos de las condiciones antes mencionadas y de la decisión del Gobierno en la economía nacional y en la situación financiera y resultados de operaciones de la Compañía, por lo que los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Romero & Asociados
SC - RNAE No.056


Alex E. Tobar - Gerente
RNC No. 19177


Francisco Cornejo - Socio
RNC No. 24499

17 de Febrero del 2000
Quito, Ecuador

SUNSHA S.A.

Balance General

31 de Diciembre de
1999

(En Miles)

Activos

Activos corrientes:

Caja y bancos

S/. 86.686

Cuentas por cobrar (Nota 3)

86.003

Gastos pagados por anticipado

1.234

Total activos corrientes

173.923

Propiedades y equipo (Nota 4)

Terrenos

175.036

Edificios

451.990

Maquinaria y equipo

53.422

680.448

Depreciación acumulada

(197.021)

Total propiedades y equipo

483.427

Total activos

S/. 657.350

**31 de Diciembre
1999**

(En Miles)

Pasivos y patrimonio de los accionistas

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar <i>(Notas 5 y 8)</i>	S/.	29.610
Impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>		1.304
Total pasivos corrientes		<u>30.914</u>

Patrimonio de los accionistas:

Capital social <i>(Nota 6)</i>		18.553
Reserva legal		10.396
Reserva facultativa		31.566
Reserva por revalorización del patrimonio		564.563
Utilidades retenidas		1.358
Total patrimonio de los accionistas		<u>626.436</u>

Total pasivos y patrimonio de los accionistas	<u>S/.</u>	<u>657.350</u>
---	------------	----------------

Véanse las notas adjuntas

SUNSHA S.A.

Estado de Resultados

	Año Terminado el 31 de Diciembre de 1999	
	<u>(En Miles)</u>	
Ingresos operacionales <i>(Nota 7)</i>	S/.	81.200
Gastos de operación		(84.443)
Pérdida de operaciones		<u>(3.243)</u>
Otros ingresos		<u>7.055</u>
Utilidad antes de impuesto a la circulación de capitales e impuesto a la renta		3.812
Impuesto a la circulación de capitales		(999)
Impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>		<u>(1.304)</u>
		(2.303)
Utilidad neta	S/.	<u>1.509</u>

Véanse las notas adjuntas

SUNSHA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Utilidades Retenidas	Total
	<i>(En Miles)</i>						
Saldos al 31 de Diciembre de 1998	S/. 18.553	S/. 10.245	S/. 29.401	S/. 397.354	S/. -	S/. 1.912	S/. 457.465
Transferencias a reservas	-	151	2.165	-	-	(2.316)	-
Revalorización, 1999	-	-	-	242.203	(74.994)	253	167.462
Transferencia	-	-	-	(74.994)	74.994	-	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	1.509	1.509
Saldos al 31 de Diciembre de 1999	S/. 18.553	S/. 10.396	S/. 31.566	S/. 564.563	S/. -	S/. 1.358	S/. 626.436

Véanse las notas adjuntas

SUNSHA S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado el
31 de Diciembre de
1999**

(En Miles)

Flujos de caja de actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	S/.	79.925
Efectivo pagado a proveedores		(31.976)
Impuesto a la circulación capitales		(999)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>46.950</u>
Incremento neto de caja y bancos		46.950
Caja y bancos al principio del año		39.736
Caja y bancos al fin del año	S/.	<u>86.686</u>

Reconciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:

Utilidad neta	S/.	1.509
Ajustes:		
Impuesto a la renta		1.304
Depreciación de activos fijos		18.263
		<u>21.076</u>
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Cuentas por cobrar		(8.330)
Cuentas por pagar		26.977
Gastos pagados por anticipado		7.227
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	S/.	<u>46.950</u>

Véanse las notas adjuntas

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 1999

1. Operaciones

Inmobiliaria Sunsha S.A., fue constituida el 7 de Diciembre de 1983, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la adquisición, arrendamiento, tenencia, administración, beneficio y explotación de bienes inmuebles.

Las operaciones comerciales de la Compañía son desarrolladas únicamente con Compañías relacionadas.

Durante 1999, la economía ecuatoriana se vio afectada por ciertos acontecimientos como: inestabilidad política, fijación del impuesto del 1% a la circulación de capitales, retiros masivos de los depósitos en bancos, iliquidez en el sistema financiero nacional, feriado bancario de una semana de duración, intervención del Estado a través de la Agencia de Garantía de Depósitos en un número representativo de instituciones del sistema financiero y congelamiento por 360 días a partir de su vencimiento, de los depósitos del público en bancos. Estas situaciones determinaron una devaluación anual del sucre con respecto al US dólar del 200% aproximadamente, al 31 de Diciembre de 1999, y una recesión de la economía.

El 9 de Enero del 2000, el Gobierno resolvió adoptar el modelo económico denominado "Dolarización", que consiste en retirar los sucres en circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica en base al tipo de cambio de S/ 25.000 por US\$ 1.00 y ha iniciado el diseño del marco legal requerido para este propósito, entre lo que se incluirá la Ley de Desagio por medio de la cual, las tasas de interés activas y pasivas en sucres, serán ajustadas a ratios menores.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que fueron realizados en base a estudios técnicos y que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador no requieren que los estados financieros adjuntos incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

1. La reexpresión integral de los estados financieros en términos de la unidad de medida monetaria de poder adquisitivo a la fecha del balance general y la inclusión de la ganancia o pérdida por posición monetaria neta, como un componente separado en el estado de resultados del período.

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

2. La determinación y presentación de la utilidad por acción.

Sistema de Corrección Monetaria

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía revalorizó las cuentas no monetarias del balance general al 31 de Diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1999 fue del 53%.

Las cuentas revalorizadas fueron las siguientes:

- Propiedades y equipo
- Patrimonio de los accionistas, excepto reexpresión monetaria

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, con excepción de los cargos que provienen de activos consumidos (depreciaciones), que se calculan en base al valor reexpresado de tales activos.

Un resumen del efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria es el siguiente:

	<u>1999</u>
	<i>(En Miles)</i>
Propiedades y equipo	S/. 167.462
Patrimonio de los accionistas	<u>(242.456)</u>
Reexpresión monetaria	<u>S/. (74.994)</u>

Propiedades y Equipo

Están registrados al costo de adquisición o de construcción más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

- Edificios 5%
- Maquinaria y equipo 10%

El gasto por depreciación del costo y revalorización del activo efectuada hasta el año anterior se registra en los resultados del año. El gasto por depreciación de la revalorización de los activos efectuada en el año en curso es registrado en resultados a partir del siguiente año.

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

Participación de Trabajadores

En consideración a que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, no se requiere una provisión para el 15% de participación laboral sobre las utilidades del año.

Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta del año 1999 está constituida a la tasa del 15% sobre la base imponible determinada en la *Nota 9* para el período del 1 de Mayo al 31 de Diciembre. Este tributo es registrado como gasto del período en que se devenga.

Utilidades Retenidas

Las utilidades retenidas al inicio de 1999 fueron revalorizadas mediante la aplicación del sistema de corrección monetaria.

Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de la cuenta utilidades retenidas.

El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización, no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado o devuelto a los accionistas en caso de liquidación, libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria

Registra los efectos de la revalorización de propiedades y equipo y patrimonio de los accionistas.

El saldo de esta cuenta no está sujeto a revalorización.

El saldo acumulado deudor de esta cuenta, producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria, es transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, al 31 de Diciembre.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o destinado a absorber pérdidas.

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

Reserva Facultativa

Representan utilidades retenidas a disposición de los accionistas.

Moneda Extranjera

Los estados financieros se presentan en sucres, la unidad monetaria de la República del Ecuador.

Los pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de mercado libre vigente al 31 de Diciembre de 1999 de S/. 21.000 por US \$ 1.00.

Las diferencias en cambio son registradas en los resultados del período en que ocurren las variaciones de los tipos de cambio que las originan.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	1999
	<i>(En Miles)</i>
Compañías relacionadas	S/. 81.424
Impuesto a la renta y retenciones en la fuente de años anteriores	4.579
	S/. 86.003

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, representan principalmente valores pendientes de recuperar por arrendamiento de inmuebles, no tienen fecha específica de vencimiento y no generan intereses.

4. Propiedades y Equipo

El movimiento de propiedades y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre de 1999 es como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinaria y Equipo	Depreciación Acumulada	Total
	<i>(En Miles)</i>				
Saldos al 31 de Diciembre de 1998	S/. 114.402	S/. 295.419	S/. 34.917	S/. (110.510)	S/. 334.228
Adiciones	-	-	-	(18.263)	(18.263)
Revalorización, 1999	60.634	156.571	18.505	(68.248)	167.462
Saldos al 31 de Diciembre de 1999	S/. 175.036	S/. 451.990	S/. 53.422	S/. (197.021)	S/. 483.427

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	1999	
	<i>(En Miles)</i>	
Proveedores	S/.	29.351
Retenciones fiscales		259
	S/.	29.610

6. Capital Social

Al 31 de Diciembre de 1999, el capital social está constituido por 18.553 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de S/1.000.

7. Transacciones con Partes Relacionadas

Las principales transacciones celebradas con compañías relacionadas por accionistas comunes, consisten principalmente de lo siguiente:

	1999	
	<i>(En Miles)</i>	
Arriendos cobrados a Cedal S.A	S/.	38.000
Arriendos cobrados a Estrusa S.A.		24.600
Arriendos cobrados a Parelsol S.A		18.600

8. Posición en Moneda Extranjera

La posición en moneda extranjera consiste de lo siguiente:

	1999	
	<i>(US Dólares)</i>	<i>(Suces en Miles)</i>
Pasivos:		
Cuentas por pagar:		
Proveedores nacionales	\$ 1.350	S/ 28.350
Posición pasiva, neta	\$ 1.350	S/ 28.350

SUNSHA S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta

En Diciembre de 1998, el Congreso Nacional creó el Impuesto del 1% a la Circulación de Capitales, que estuvo vigente del 1 de Enero al 30 de Abril de 1999, en sustitución del Impuesto a la Renta.

A partir del 1 de Mayo de 1999, el Sistema de Impuesto a la Renta fue restituido, con la tarifa del 15 % hasta el 31 de Diciembre de 1999. El Impuesto a la Circulación de Capitales se mantuvo como un tributo independiente, con la tarifa del 1% hasta esa fecha. Durante 1999 no estuvieron vigentes los anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente.

En consecuencia, 1999 ha sido dividido en dos períodos contables solamente para propósitos tributarios: del 1 de Enero al 30 de Abril y del 1 de Mayo al 31 de Diciembre.

Desde el 1 de Enero del 2000, el Impuesto a la Circulación de Capitales es del 0.80%, el Impuesto a la Renta del 25% y se restablecen los anticipos de impuesto a la renta y retenciones en la fuente.

Para propósitos de la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de 1999, de acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Compañía consideró la utilidad que surge de la conciliación tributaria efectuada por el período del 1 de Mayo al 31 de Diciembre de 1999.
