

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Amazonas S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Amazonas S.A. (una Compañía en etapa de preoperación) al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Amazonas S.A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Como se indica en la Nota 1 a los estados financieros, la Compañía se encuentra en etapa de preoperación. La recuperación del valor en libros de la inversión de la Compañía registrada como bienes realizables por US\$17,032 y US\$16,248 mil al 31 de diciembre del 2001 y 2000, respectivamente depende del desarrollo, con éxito, de las operaciones futuras como Inmobiliaria y de lograr un nivel de ingresos aceptable para soportar la estructura de costos de la Compañía. En tal virtud la Compañía no presenta estado de resultados y flujos de caja provenientes de sus operaciones por los años terminados el 31 de diciembre del 2001 y 2000. Al 31 de diciembre del 2001, el proyecto se encuentra aproximadamente en un 98% de su construcción (87% en el año 2000).



Marzo 15, 2002
Registro No. 019



Rodolfo Játiva
Licencia No. 15238

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresados en miles de U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	2001	2000
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y Bancos		30	102
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>25</u>	<u>11</u>
Total activos corrientes		<u>55</u>	<u>113</u>
CUENTAS POR COBRAR	5	<u>1,782</u>	<u>1,782</u>
BIENES REALIZABLES	4	<u>17,032</u>	<u>16,248</u>
EQUIPOS, NETO		<u>37</u>	<u>4</u>
TOTAL		<u>18,906</u>	<u>18,147</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios			37
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	6	<u>159</u>	<u>65</u>
Total pasivos corrientes		<u>159</u>	<u>102</u>
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	7	<u>474</u>	<u>474</u>
INGRESOS PREOPERACIONALES	8	<u>151</u>	<u>350</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	9	2,124	2,124
Aportes para futura capitalización		1,827	926
Reserva de capital		<u>14,171</u>	<u>14,171</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>18,122</u>	<u>17,221</u>
TOTAL		<u>18,906</u>	<u>18,147</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva por revalorización del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 1999	2,124	96		4,958		7,178
Aportes en efectivo		830				830
Efectos de la aplicación de la NEC - 17				10,207	(994)	9,213
Transferencias			14,171	(15,165)	994	
Saldos al 31 de diciembre del 2000	2,124	926	14,171			17,221
Aportes en efectivo		901				901
Saldos al 31 de diciembre del 2001	2,124	1,827	14,171			18,122

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Incremento de bienes realizables	(784)	(802)
Incremento de equipos	(39)	
Disminución neta de ingresos preoperacionales	<u>(199)</u>	<u>(70)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,022)</u>	<u>(872)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de clientes	78	44
Sobregiros bancarios	(37)	37
Aportes en efectivo	901	830
Otros	<u>8</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>950</u>	<u>911</u>
BANCOS:		
(Disminución) Incremento neto durante el año	(72)	39
Comienzo del año	102	78
Efecto de la variación en el tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	<u> </u>	<u>(15)</u>
FIN DEL AÑO	<u>30</u>	<u>102</u>

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA AMAZONAS S.A. está constituida en el Ecuador y tiene por objeto la actividad inmobiliaria en toda su expresión, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

La Compañía está en etapa de preoperación y se encuentra desarrollando la construcción de cuatro torres de suites contiguas al Hotel JW Marriott Quito, conformando así el Complejo Hotelero Marriott.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2001. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

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

Bienes Realizables - Al costo de adquisición. Los bienes realizables incluyen el costo de los honorarios por servicios de construcción y arquitectura y todos los costos imputables a la obra.

Equipos - Al costo de adquisición. El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres, maquinaria y equipo y 5 para equipo de oficina.

Ingresos Preoperacionales - Representan los gastos e ingresos generados por la Compañía en la fase de preoperación. Estos gastos e ingresos se registran al costo de adquisición. Los gastos e ingresos de preoperación serán amortizados a partir de la iniciación de las operaciones de la Compañía como Inmobiliaria.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1998	45
1999	61
2000	91
2001	22

4. BIENES REALIZABLES

Los movimientos de bienes realizables fueron como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	16,248	6,106
Adiciones	784	620
Reexpresión neta - NEC 17	—	<u>9,522</u>
Saldos netos al fin del año	<u>17,032</u>	<u>16,248</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Constituye una cuenta por cobrar a Amazonashot S.A. (Compañía Relacionada) producto del anticipo entregado para la compra de una parte del terreno propiedad de Amazonashot S.A. Actualmente, las Compañías tienen firmado una Promesa de Compra - Venta.

6. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Anticipos de clientes	126	48
Retenciones por pagar	4	3
Otras cuentas por pagar	<u>29</u>	<u>14</u>
Total	<u>159</u>	<u>65</u>

7. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Constituyen préstamos de Empronorte Overseas Inc. y la Dirección Nacional de Industrias del Ejército - DINE sin intereses ni plazos definidos.

8. INGRESOS PREOPERACIONALES

Un resumen de los ingresos preoperacionales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos	945	849
Gastos preoperacionales	(792)	(571)
Gastos de constitución	(2)	(2)
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto	<u>—</u>	<u>74</u>
Total	<u>151</u>	<u>350</u>

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 531,009 acciones de US\$4 valor nominal unitario.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.