

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA HELVETIA S. A.
Guayaquil, Ecuador

1998

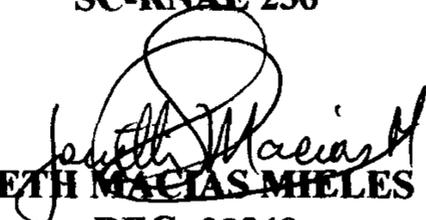
Hemos auditado el estado de situación de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre de 1998, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. 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 selectivas, 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 efectuadas 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.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre de 1998, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

SC-RNAE 236


JANETH MACÍAS MELES
REG. 22340

23 de Febrero de 1999

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	<u>Sucres en miles</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	205,842
Inversiones temporales	5,119
Cuentas por cobrar (Nota 2)	168,677
Inventarios (Nota 3)	847,870
Pagos anticipados	504,492
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>1,732,000</u>
ACTIVO FIJO (Nota 4)	97,621,371
INVERSIONES (Nota 5)	1,135,164
OTROS ACTIVOS	63,525
TOTAL ACTIVO	<u>100,552,060</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Sobregiro bancario	127,538
Cuentas por pagar (Nota 6)	1,711,343
Impuestos por pagar	58,878
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>1,897,759</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 7)	<u>23,046,214</u>
PATRIMONIO	
Capital suscrito (Nota 8)	10,165,000
Reserva legal (Nota 9)	16,900
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 10)	65,446,594
Pérdidas acumuladas	(20,407)
TOTAL PATRIMONIO	<u>75,608,087</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>100,552,060</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>Sucres en miles</u>
INGRESOS	
Arrendamientos	<u>2,970,236</u>
GASTOS:	
Administrativos	1,362,908
Depreciación y amortización	1,771,864
TOTAL	<u>3,134,772</u>
PERDIDA EN OPERACION	(164,536)
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	<u>(256,186)</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>91,650</u></u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u> (Suces en miles)	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>
Enero 1 de 1998	10,165,000	16,900	40,233,848	(3,811,101)	(79,778)
Ajuste año anterior				(4,126)	
Efectos de corrección monetaria			32,067,542	(3,039,569)	(32,279)
Utilidad neta					91,650
Transferencia			(6,854,796)	6,854,796	
Diciembre 31 de 1998	<u>10,165,000</u>	<u>16,900</u>	<u>65,446,594</u>	<u>-</u>	<u>(20,407)</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>Sucres en miles</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Efectivo recibido de clientes	2,993,960
Efectivo pagado a proveedores y otros	101,658
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,095,618</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Activo fijo, neto	(8,446,242)
Pasivo a largo plazo	5061700
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,384,542)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Sobregiro bancario	<u>65,356</u>
DISMINUCION NETA DE EFECTIVO	(223,568)
Diferencia de cambio	252,625
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	181,904
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>210,961</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	91,650
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Depreciación y amortización	1,771,864
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVO NETOS:	
Cuentas por cobrar	23,724
Inventarios	90,716
Pagos anticipados	(136,141)
Otros activos	100,076
Cuentas por pagar	1,140,565
Impuestos por pagar	13,164
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>3,095,618</u></u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía está constituida en Ecuador desde 1969 y su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

Las políticas contables de la compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías

Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello el Índice Nacional de Precios al Consumidor, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias del Estado de Situación.

El índice de actualización para los saldos fue de 45%. El índice proporcional mensual es el resultado de dividir el índice de ajuste anual entre doce.

Partidas no Monetarias

Los saldos de las partidas no monetarias fueron ajustados, en función a la variación porcentual en el índice de ajuste considerando la fecha de origen de tales partidas. El ajuste a tales partidas se registró como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como contrapartida la cuenta Reexpresión Monetaria.

Activo Fijo

Está registrado al costo ajustado, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 67 años para edificios, 10 para instalaciones, equipos y muebles y enseres y 5 para equipos de computación y vehículos.

Inversiones Permanentes

Está registrado al costo ajustado, que no excede el valor patrimonial proporcional.

Moneda Extranjera

El activo y pasivo en moneda extranjera está registrado al tipo de cambio vigente en el mercado libre al 31 de Diciembre de 1998 de S/. 6,810 y S/.6,840 por US dólar respectivamente. La diferencia de cambio se registra en la cuenta reexpresión monetaria.

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Nota 2 - Cuentas por Cobrar

	Sucres en miles
Compañías relacionadas	
Farmagro	60,648
Agencias y Servicios Contables S. A.	35,397
Otras	72,632
TOTAL	<u>168,677</u>

Nota 3 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1998, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

Nota 4 - Activo Fijo

El movimiento en 1998 fue el siguiente:

	<u>1-01-98</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiro y Transferencia</u> (Sucres en miles)	<u>Corrección Monetaria</u>	<u>12-31-98</u>
COSTO AJUSTADO:					
Terrenos	8,271,866	-	(13,164)	3,669,419	11,928,121
Edificios e instalaciones	57,898,827	1,777,722	9,378,936	26,360,909	95,416,394
Muebles, enseres y equipos	1,171,639	35,456	(98,443)	472,341	1,580,993
Construcciones en proceso	4,120,069	2,597,404	(5,269,816)	1,855,277	3,302,934
Sub-total	<u>71,462,401</u>	<u>4,410,582</u>	<u>3,997,513</u>	<u>32,357,946</u>	<u>112,228,442</u>
Depreciación acumulada	(8,531,627)	(1,765,071)	32,351	(4,342,724)	(14,607,071)
TOTAL	<u>62,930,774</u>	<u>2,645,511</u>	<u>4,029,864</u>	<u>28,015,222</u>	<u>97,621,371</u>

Nota 5 - Inversiones

	Sucres en miles
Envases, Tambores Nacionales C.A.	1,135,013 *
Transllantas	151
TOTAL	<u>1,135,164</u>

* Constituye el valor de 44,080 acciones de S/.1,000 de valor nominal unitario, representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a S/. 825 millones según estados financieros al 31 de diciembre de 1997.

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	Sucres en miles
Proveedores	
Locales	152,744
Exterior	94,238
Compañía relacionada	
Conauto	1,124,158
Galamazonas	10,558
Ecuaquímica	61,570
Fondo de garantía	95,733
Otras	172,342
TOTAL	<u>1,711,343</u>

Nota 7 - Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de Diciembre de 1998, representa préstamos de accionistas con vencimiento en marzo del 2001 y sin intereses.

Nota 8 - Capital Suscrito

Està representado por 101,650 miles de acciones ordinarias de S/. 100 de valor nominal unitario.

Nota 9 - Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas de operaciones.

Nota 10 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Representa el ajuste a las cuentas patrimoniales, con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas, reexpresión monetaria o para capitalizarse.

Nota 11 - Reexpresión Monetaria

Representa la contrapartida de los ajustes a las partidas no monetarias. El saldo de esta cuenta no está sujeto a reexpresión y es transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

El efecto de la reexpresión monetaria se registró en las siguientes cuentas:

	Sucres en miles
Inventarios	316,022
Pagos anticipados	36,214
Activo fijo	28,015,222
Otros activos	370,424
Diferencia de cambio	257,812
Reserva por revalorización del patrimonio	(32,067,542)
Utilidades acumuladas	32,279
Reexpresión monetaria	<u>(3,039,569)</u>

Nota 12 - Posición Neta en Moneda Extranjera

Como resultado de las transacciones en moneda extranjera, se presenta la siguiente posición en US dólares al 31 de Diciembre de 1998:

	U.S. dólares
Cuentas por cobrar	1,419
Inventarios	124,596
Total activo	<u>126,015</u>
Sobregiro bancario	18,728
Cuentas por pagar	43,066
Total pasivo	<u>61,794</u>
Posición neta positiva	<u>64,221</u>

Nota 13 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante 1998, la Compañía facturó arrendamientos por S/.2,322 millones a compañías relacionadas y pagó S/.27 millones por servicios contables recibidos.

Nota 14 - Eventos Posteriores

A la fecha no existe ningún evento significativo que requiera ajuste o revelación en los estados financieros.