

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1999

Hemos auditado el balance general de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el 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 posición financiera **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre de 1999, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC-RNAE 236


JANETH MACÍAS MIELES
REG. 22340

Guayaquil, 9 de Febrero del 2000

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	<u>Miles de sures</u>
ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos (Nota 3)	747,143
Inversiones temporales	17,966
Cuentas por cobrar (Nota 4)	530,064
Inventarios (Nota 5)	2,442,250
Gastos anticipados	219,187
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>3,956,610</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	47,473,942
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 7)	1,736,570
OTROS ACTIVOS	79,294
TOTAL ACTIVO	<u>53,246,416</u>
PASIVO Y PATRIMONIO	
PASIVO CORRIENTE:	
Cuentas por pagar (Nota 8)	3,666,393
Impuestos por pagar	61,896
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>3,728,289</u>
PATRIMONIO	
Capital pagado (Nota 10)	10,165,000
Reserva legal (Nota 11)	26,070
Reserva por revalorización del patrimonio (Nota 12)	39,774,170
Pérdidas acumuladas	(447,113)
TOTAL PATRIMONIO	<u>49,518,127</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>53,246,416</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Miles de sucres</u>
INGRESOS:	
Arrendamientos	3,242,958
Materiales de construcción	16,279
TOTAL	<u>3,259,237</u>
COSTOS Y GASTOS:	
Costo de ventas	10,699
Administrativos	1,488,161
Depreciación y amortización	1,299,955
TOTAL	<u>2,798,815</u>
UTILIDAD EN OPERACION	460,422
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Diferencia de cambio	106,005
Intereses ganados	(123,063)
Otros	678,619
TOTAL	<u>661,561</u>
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	(201,139)
Impuesto a la circulación de capitales	84,790
Impuesto a la renta	64,874
TOTAL	<u>149,664</u>
PERDIDA	<u><u>(350,803)</u></u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva por Revalorizac. Patrimonio</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>
			(Miles de sucres)		
Enero 1 de 1999	10,165,000	16,900	65,446,594	-	(20,407)
Distribución de utilidades		9,170			(9,170)
Transferencia por escisión			(41,553,114)		
Ajuste activos escindidos			(2,750,624)		(37,634)
Efectos de corrección monetaria			27,151,099	(8,519,785)	(29,099)
Pérdida					(350,803)
Transferencia (Nota 13)			(8,519,785)	8,519,785	
Diciembre 31 de 1999	<u>10,165,000</u>	<u>26,070</u>	<u>39,774,170</u>	<u>-</u>	<u>(447,113)</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Miles de sucres</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERATIVAS:	
Efectivo recibido de clientes	3,010,158
Efectivo pagado a proveedores y otros	65,185
Efectivo proveniente de operaciones	<u>3,075,343</u>
Diferencia de cambio	106,005
Intereses ganados	(123,063)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>3,058,285</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Activo fijo, neto	20,236,427
Pasivo a largo plazo	<u>(23,046,214)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,809,787)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	
Sobregiro bancario	<u>(127,538)</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	120,960
Diferencia de cambio	433,188
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	210,961
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>765,109</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:	
Pérdida	(350,803)
Ajustes por:	
Depreciación y amortización	1,299,955
Impuesto a la Renta	<u>64,874</u>
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	1,014,026
Aumento en cuentas por cobrar	(249,079)
Disminución en inventarios	15,094
Disminución en gastos anticipados	384,776
Disminución otros activos	274
Aumento en cuentas por pagar	1,955,050
Disminución en impuestos por pagar	(61,856)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>3,058,285</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Nota 1 - Políticas Contables Significativas

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. 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.

La compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las que son utilizadas obligatoriamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

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 1999 de S/.19,800 y S/.21,300 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 - Corrección Monetaria de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando como porcentaje de ajuste la variación porcentual que registra el Índice Nacional de Precios al Consumidor, entre noviembre del año anterior y noviembre del año en curso.

El porcentaje de ajuste anual fue del 53% (4,41% mensual) y se aplica a los activos y pasivos no monetarios y a las cuentas del patrimonio, considerando el mes siguiente a la fecha de origen de tales partidas.

El ajuste a los activos y pasivos no monetarios y a las utilidades o pérdidas acumuladas se registra como un mayor o menor valor de las cuentas, utilizando como débito o crédito la cuenta Reexpresión Monetaria.

Nota 2 - Corrección Monetaria de los estados financieros (Cont.)

Las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades o pérdidas acumuladas son ajustadas con crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a Reexpresión Monetaria.

Nota 3 - Caja y Bancos

	<u>Miles de sucres</u>
Caja	15,500
Cuentas Corrientes Sucres	417,874
Cuentas Corrientes Dólares	313,769
Total	<u>747,143</u>

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>Miles de sucres</u>
Compañías relacionadas	
Quicornac	47,529
Agencias y Servicios Contables S. A.	120,695
Helone S. A.	288,348
Otras	5,149
Crédito tributario	50,216
Otras	18,127
TOTAL	<u>530,064</u>

Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 1999, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento en 1999 fue el siguiente:

	1-01-99	Transferencia por escisión	Adiciones	Retiro y Transferencia	Corrección Monetaria	12-31-99
	(Miles de sucres)					
COSTO AJUSTADO:						
Terrenos	11,928,121	(843,362)	-	67,947	5,855,047	17,007,753
Edificios e instalaciones	95,416,394	(97,075,818)	5,938,458	26,275,773	11,312,959	41,867,766
Muebles, enseres y equipos	1,580,993	(1,324,375)	7,950	(3,987)	108,941	369,522
Construcciones en proceso	3,302,934	-	20,603,666	(25,891,643)	2,113,868	128,825
Sub-total	112,228,442	(99,243,555)	26,550,074	448,090	19,390,815	59,373,866
Depreciación acumulada	(14,607,071)	7,649,092	(1,290,104)	18,500	(3,670,341)	(11,899,924)
TOTAL	<u>97,621,371</u>	<u>(91,594,463)</u>	<u>25,259,970</u>	<u>466,590</u>	<u>15,720,474</u>	<u>47,473,942</u>

Nota 7 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 44,080 acciones de S/.1,000 de valor nominal unitario de Envases, Tambores Nacionales C.A. representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a S/. 825 millones según estados financieros al 31 de diciembre de 1998.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>Miles de sucres</u>
Proveedores	38,156
Compañía relacionada	
Conauto	1,325,555
Ecuaquímica	2,273,230
Fondo de garantía	2,903
Otras	26,549
TOTAL	<u>3,666,393</u>

Nota 9 - Impuesto a la Renta

Para el año 1999, la Ley de Régimen Tributario Interno estableció dos ejercicios impositivos, el primero desde el 1 de Enero al 30 de Abril de 1999 y el segundo desde el 1 de Mayo al 31 de Diciembre, el cual esta gravado con la tarifa del 15% de Impuesto a la Renta.

Durante estos períodos coexiste, el impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), considerado gasto después de determinar la participación del 15% de utilidades para los trabajadores. El 1% ICC grava todas las transacciones monetarias efectuadas a través de las instituciones del sistema financiero nacional.

A partir del año 2000, fueron reformadas ciertas disposiciones tributarias, que establecieron la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta para el año 2000 y reducción del ICC al 0.80%.

Nota 10 - Capital Pagado

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

Nota 11 - 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 12 - Reserva por Revalorización del Patrimonio

Registra los ajustes por inflación a las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades no distribuidas o pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribirse como utilidad, pero puede ser utilizado para capitalizarse, compensar el saldo deudor de reexpresión monetaria o para absorber pérdidas.

Nota 13 - Reexpresión Monetaria

Registra el efecto de aplicar la corrección monetaria a los activos y pasivos no monetarios y al patrimonio.

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

	<u>Miles de sucres</u>
Activo fijo	15,720,474
Inversiones permanentes	601,557
Otros activos	25,743
Diferencia de cambio	2,254,441
Reserva por revalorización del patrimonio	(27,151,099)
Pérdidas acumuladas	29,099
Reexpresión monetaria	<u>(8,519,785)</u>

Para cumplir con disposiciones legales la compañía transfirió el saldo deudor al 31 de diciembre de 1999 a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

Nota 14 - Escisión de Inmobiliaria Helvetia y creación de las Compañías Helone S.A.; Heltwo S.A.; y Heltree S. A.

Mediante resolución # 99-2-1-1-0001044 del 26 de Marzo de 1999 la Superintendencia de Compañía aprobó la escisión de Inmobiliaria Helvetia y la creación como efecto de la escisión de las Compañías Helone S.A.; Heltwo S.A.; y Heltree S. A., inscrita en el Registro Mercantil el 16 de Abril de 1999.

El efecto neto de la transferencia es el siguiente:

	Helone S.A.	Heltwo S.A.	Heltree S. A.	Total
	(Miles de sucres)			
ACTIVOS				
Terrenos	437,144	367,457	38,761	843,362
Edificios y bodegas	76,957,562	9,402,113	3,338,132	89,697,807
Muebles y enseres y equipos	1,053,294			1,053,294
TOTAL	<u>78,448,000</u>	<u>9,769,570</u>	<u>3,376,893</u>	<u>91,594,463</u>
PATRIMONIO				
Aportes de los accionistas	21,792,112	1,103,882	542,220	23,438,214
Reserva por revalorización	30,572,933	8,665,688	2,314,493	41,553,114
Reserva por valuación	26,082,955		520,180	26,603,135
TOTAL	<u>78,448,000</u>	<u>9,769,570</u>	<u>3,376,893</u>	<u>91,594,463</u>

Nota 15 - 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 1999:

	<u>U.S. dólares</u>
Caja y bancos	15,847
Cuentas por cobrar	13,309
Inventarios	122,941
Gastos anticipados	5,415
Total activo	<u>157,512</u>
Cuentas por pagar	1,027
Posición neta positiva	<u><u>156,485</u></u>

Nota 16 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Durante 1999, la Compañía facturó arrendamientos por S/.2,696 millones a compañías relacionadas y pagó S/.40 millones por servicios contables recibidos.

Nota 17 - Eventos Posteriores

A partir del 10 de Enero del 2000, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/.25,000 por 1US\$.

El Gobierno ha emitido la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, con la cual espera estabilizar el mercado cambiario, bajar las tasas de interés, disminuir la inflación y crear un ambiente propicio para reactivar la economía nacional.