

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio 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 nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en 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 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 nuestras auditorias 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 de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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


JANETH MACÍAS MUELES
REG. 22340

Guayaquil, 25 de Febrero del 2003

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	89,209	86,660
Inversiones temporales (Nota 3)	50,172	-
Cuentas por cobrar (Nota 4)	107,060	71,152
Inventarios (Nota 5)	74,706	74,402
Gastos anticipados	18,636	6,531
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>339,783</u>	<u>238,745</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	5,427,948	4,975,748
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 7)	69,463	69,463
OTROS ACTIVOS	125	725
TOTAL ACTIVOS	<u><u>5,837,319</u></u>	<u><u>5,284,681</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	28,494	338,756
Impuestos por pagar (Nota 9)	3,811	13,729
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>32,305</u>	<u>352,485</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>1,469,355</u>	<u>684,256</u>
PATRIMONIO		
Capital pagado (Nota 11)	420,000	406,600
Reserva legal (Nota 12)	12,802	12,000
Reserva de Capital (Nota 13)	3,735,966	3,743,819
Utilidades acumuladas	166,891	85,521
TOTAL PATRIMONIO	<u>4,335,659</u>	<u>4,247,940</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>5,837,319</u></u>	<u><u>5,284,681</u></u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
INGRESOS:		
Arrendamientos	276,195	370,488
Materiales de construcción	82	52,532
TOTAL	<u>276,277</u>	<u>423,020</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de ventas	6,629	79,597
Administrativos	114,783	246,179
Depreciación y amortización	91,710	93,102
TOTAL	<u>213,122</u>	<u>418,878</u>
UTILIDAD EN OPERACION	63,155	4,142
OTROS EGRESOS (INGRESOS)		
Dividendos recibidos	(29,000)	(8,347)
Intereses ganados	(2,318)	(1,615)
Otros, neto	(888)	(300)
TOTAL	<u>(32,206)</u>	<u>(10,262)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	95,361	14,404
Impuesto a la renta	7,642	832
UTILIDAD NETA	<u>87,719</u>	<u>13,572</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	Capital Pagado	Reservas		Utilidades Acumuladas
		Legal	De Capital (Dólares)	
Enero 1 del 2001	406,600	1,043	3,743,819	82,906
Distribución de utilidades		10,957		(10,957)
Utilidad neta				13,572
Diciembre 31 del 2001	<u>406,600</u>	<u>12,000</u>	<u>3,743,819</u>	<u>85,521</u>
Distribución de utilidades		1,357		(1,357)
Aumento de capital	13,400	(555)	(7,853)	(4,992)
Utilidad neta				87,719
Diciembre 31 del 2002	<u>420,000</u>	<u>12,802</u>	<u>3,735,966</u>	<u>166,891</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes	240,369	425,030
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(431,155)</u>	<u>(56,451)</u>
Efectivo (utilizado) proveniente de operaciones	(190,786)	368,579
Intereses ganados	2,318	1,615
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades operativas	<u>(188,468)</u>	<u>370,194</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Activo fijo, neto	<u>(543,910)</u>	<u>(1,037,045)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	<u>785,099</u>	<u>684,256</u>
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	52,721 <u>86,660</u>	17,405 <u>69,255</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>139,381</u></u>	<u><u>86,660</u></u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Utilidad neta	87,719	13,572
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	91,710	93,102
Impuesto a la Renta	<u>7,642</u>	<u>832</u>
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	187,071	107,506
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(35,908)	2,010
Inventarios	(304)	49,881
Gastos anticipados	(12,105)	34,594
Otros activos	600	3,733
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(310,262)	179,539
Impuestos por pagar	(17,560)	(7,068)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u><u>(188,468)</u></u>	<u><u>370,194</u></u>

Ver notas a los estados financieros

5

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

Nota 1 - Operaciones

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.

Nota 2 - Políticas Contables Significativas

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América 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 de adquisición, el cual se deprecia por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 50 años para edificios, 10 para instalaciones, equipos y muebles y enseres.

Inversiones Permanentes

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

Reconocimiento de Ingresos

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

Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno establece la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, aplicables a las utilidades distribuidas, dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Efectivo y sus equivalentes

Para propósito del estado de flujos de efectivo, se consideró como efectivo y equivalente de efectivo, los saldos de caja y bancos e inversiones liquidables y convertibles en efectivo hasta noventa días.

Nota 3 - Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2002, representa depósito a plazo en el Produbanco a 91 días plazo e interés del 4.75%.

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	2,002	2,001
	(Dólares)	
Compañías relacionadas		
Conauto	17,056	-
Ecuaquímica	4,413	-
Quicornac S. A.	-	22
Impuesto al valor agregado	85,058	54,587
Impuesto a la renta (Nota 9)	533	5,229
Otras	-	11,314
TOTAL	107,060	71,152

Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	1-01-02	Adiciones	Retiros y/o Transferencias	12-31-02
	(Dólares)			
Terrenos	1,501,429	-	-	1,501,429
Edificios e instalaciones	3,851,101	-	815,757	4,666,858
Muebles, enseres y equipos	101,785	1,950	-	103,735
Construcciones en proceso	479,425	556,390	(819,147)	216,668
Sub-total	5,933,740	558,340	(3,390)	6,488,690
Depreciación acumulada	(957,992)	(91,710)	(11,040)	(1,060,742)
TOTAL	4,975,748	466,630	(14,430)	5,427,948

	1-01-01	Adiciones	Retiros y/o Transferencias	12-31-01
	(Dólares)			
Terrenos	1,422,056	4,592	74,781	1,501,429
Edificios e instalaciones	3,163,079	634,627	53,395	3,851,101
Muebles, enseres y equipos	31,372	70,413	-	101,785
Construcciones en proceso	306,586	1,688,750	(1,515,911)	479,425
Sub-total	4,923,093	2,398,382	(1,387,735)	5,933,740
Depreciación acumulada	(892,666)	(91,724)	26,398	(957,992)
TOTAL	4,030,427	2,306,658	(1,361,337)	4,975,748

Al 31 de Diciembre del 2002 y 2001, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	2,002	2,001
	(Dólares)	
Edificios e instalaciones	38,441	23,527
Muebles, enseres y equipos	2,321	2,321
TOTAL	40,762	25,848

Nota 7 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 44,080 acciones de \$ 0.04 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$ 186,586 según estados financieros al 31 de diciembre del 2001.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Proveedores	7,129	35,835
Compañía relacionada		
Conauto	-	236,896
Agencias y Servicios Contables	3,938	39,960
Ecuquímica	-	15,897
Galamazonas S. A.	170	-
Compañía de Seguros	7,174	-
Otras	10,083	10,168
TOTAL	<u><u>28,494</u></u>	<u><u>338,756</u></u>

Nota 9 - Impuestos por pagar

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente por pagar		
Honorarios	334	868
Activos fijos	417	-
Activos corrientes	12	300
Servicios	112	2,261
Notarios y Registradores propiedad	12	-
Impuesto al valor agregado	2,924	10,300
TOTAL	<u><u>3,811</u></u>	<u><u>13,729</u></u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2002 y 2001 fue el siguiente:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	(5,229)	(1,539)
Anticipo	-	(246)
Retenciones en la fuente	(2,946)	(4,276)
Impuesto a la renta causado	7,642	832
Saldo al final del año	<u><u>(533)</u></u>	<u><u>(5,229)</u></u>

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Compañías relacionadas		
Conauto	916,715	448,843
Ecuaquímica	552,640	235,413
TOTAL	<u>1,469,355</u>	<u>684,256</u>

Préstamo para financiamiento de construcciones sin intereses y con vencimiento en el 2004.

Nota 11 - Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2002 está representado por 4'200,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario (101,650 miles de acciones ordinarias de \$ 0.004 en el 2001).

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 4 de diciembre del 2002, el capital social de la compañía se incrementó en \$ 13,400 mediante la reinversión de utilidades \$ 4,992, reserva legal \$ 555 y reserva de capital \$ 7,853.

Nota 12 - 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 13 - Reserva de Capital

Recoge los efectos de la reexpresión por inflación y los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha por el período comprendido desde la fecha de la transacción al 31 de Diciembre de 1999 de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de accionistas.

Nota 14 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<u>2,002</u>	<u>2,001</u>
	(Dólares)	
Ingresos por arrendamientos	234,466	339,222
Gastos por servicios contables recibidos	11,522	8,400
Gastos de arriendos	2,417	6,892