

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 2003 y 2002, 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 auditorías.

Nuestras auditorías 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 auditorías 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 2003 y 2002, 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 MACIAS MIELES
REG. 22340**

Guayaquil, 12 de Febrero del 2004

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	5,582	89,209
Inversiones temporales (Nota 3)	70,000	50,172
Cuentas por cobrar (Nota 4)	191,543	107,060
Inventarios (Nota 5)	68,553	74,706
Gastos anticipados	13,188	18,636
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>348,866</u>	<u>339,783</u>
ACTIVO FIJO (Nota 6)	5,872,874	5,427,948
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 7)	69,463	69,463
OTROS ACTIVOS	104	125
TOTAL ACTIVOS	<u>6,291,307</u>	<u>5,837,319</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 8)	21,156	28,494
Impuestos por pagar (Nota 9)	2,154	3,811
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>23,310</u>	<u>32,305</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	<u>1,873,810</u>	<u>1,469,355</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota 11)	475,000	420,000
Reserva legal (Nota 12)	16,480	12,802
Reserva de Capital (Nota 13)	3,582,849	3,735,966
Utilidades acumuladas	319,858	166,891
TOTAL PATRIMONIO	<u>4,394,187</u>	<u>4,335,659</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>6,291,307</u>	<u>5,837,319</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
INGRESOS:		
Arrendamientos	320,136	269,566
Materiales de construcción	2,477	82
Otros	14,471	6,629
TOTAL	<u>337,084</u>	<u>276,277</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costo de ventas	11,433	6,629
Administrativos	201,201	114,783
Depreciación	97,524	91,710
TOTAL	<u>310,158</u>	<u>213,122</u>
UTILIDAD DE OPERACION	26,926	63,155
OTROS EGRESOS (INGRESOS)		
Dividendos recibidos	(30,879)	(29,000)
Intereses ganados	(3,323)	(2,318)
Otros, neto	(4,195)	(888)
TOTAL	<u>(38,397)</u>	<u>(32,206)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	65,323	95,361
Impuesto a la renta	6,795	7,642
UTILIDAD NETA	<u>58,528</u>	<u>87,719</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Enero 1 del 2002	406,600	12,000	3,743,819	85,521
Distribución de utilidades		1,357		(1,357)
Aumento de capital (Nota 11)	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>
Distribución de utilidades		8,773		(8,773)
Aumento de capital (Nota 11)	55,000	(5,095)	(4,053)	(45,852)
Absorción de pérdidas			(149,064)	149,064
Utilidad neta				58,528
Diciembre 31 del 2003	<u>475,000</u>	<u>16,480</u>	<u>3,582,849</u>	<u>319,858</u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	58,528	87,719
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación		
Depreciación y amortización	97,524	91,710
	<u>156,052</u>	<u>179,429</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(84,483)	(35,908)
Inventarios	6,153	(304)
Gastos anticipados	5,448	(12,105)
Otros activos	21	600
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(7,338)	(310,262)
Impuestos por pagar	(1,657)	(9,918)
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>74,196</u>	<u>(188,468)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Activo fijo, neto	<u>(542,450)</u>	<u>(543,910)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	<u>404,455</u>	<u>785,099</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	(63,799)	52,721
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>139,381</u>	<u>86,660</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>75,582</u></u>	<u><u>139,381</u></u>

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002 (Expresado en dólares de E.U.A.)

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 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluídas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora y representan una participación menor al 1%.

Activo Fijo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 2% para edificios y 10 % para instalaciones, equipos y muebles y enseres.

Reconocimiento de Ingresos

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

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

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 2003, representa depósito a plazo con vencimiento en marzo del 2004 e interés del 4.75% (vencimiento marzo del 2003 e interés 4.75% en el 2002).

Nota 4 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Compañías relacionadas (Nota 14)	43,723	21,469
Impuesto al valor agregado	138,298	85,058
Impuesto a la renta (Nota 9)	9,022	533
Otras	500	-
TOTAL	<u><u>191,543</u></u>	<u><u>107,060</u></u>

Nota 5 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo.

Nota 6 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>1-01-03</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o Transferencias</u>	<u>12-31-03</u>
Terrenos	1,501,429	94,500	(76,277)	1,519,652
Edificios e instalaciones	4,666,858	760,666	(46,016)	5,381,508
Muebles, enseres y equipos	103,735	24	-	103,759
Construcciones en proceso	216,668	767,203	(962,064)	21,807
Sub-total	<u>6,488,690</u>	<u>1,622,393</u>	<u>(1,084,357)</u>	<u>7,026,726</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,060,742)</u>	<u>(97,524)</u>	<u>4,414</u>	<u>(1,153,852)</u>
TOTAL	<u><u>5,427,948</u></u>	<u><u>1,524,869</u></u>	<u><u>(1,079,943)</u></u>	<u><u>5,872,874</u></u>

	<u>1-01-02</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o Transferencias</u>	<u>12-31-02</u>
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	<u>5,933,740</u>	<u>558,340</u>	<u>(3,390)</u>	<u>6,488,690</u>
Depreciación acumulada	<u>(957,992)</u>	<u>(91,710)</u>	<u>(11,040)</u>	<u>(1,060,742)</u>
TOTAL	<u><u>4,975,748</u></u>	<u><u>466,630</u></u>	<u><u>(14,430)</u></u>	<u><u>5,427,948</u></u>

Al 31 de Diciembre del 2003 y 2002, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Edificios e instalaciones	41,123	38,441
Muebles, enseres y equipos	2,321	2,321
TOTAL	<u><u>43,444</u></u>	<u><u>40,762</u></u>

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 \$ 193,223 (\$ 191,705 en el 2002) según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2003 y 2002.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Proveedores	-	7,129
Compañías relacionadas (Nota 14)	11,868	4,108
Compañía de Seguros	-	7,174
Otras	9,288	10,083
TOTAL	<u>21,156</u>	<u>28,494</u>

Nota 9 - Impuestos por pagar

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Retenciones en la fuente por pagar		
Honorarios	85	334
Activos fijos	600	417
Activos corrientes	6	12
Servicios	42	112
Notarios y Registradores propiedad	-	12
Impuesto al valor agregado	1,421	2,924
TOTAL	<u>2,154</u>	<u>3,811</u>

El movimiento del impuesto a la renta durante los años 2003 y 2002 fue el siguiente:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Saldo al inicio del año	(533)	(5,229)
Reintegro de pago indebido	3,689	-
Pago	(4,695)	-
Anticipo	(874)	-
Retenciones en la fuente	(13,404)	(2,946)
Impuesto a la renta causado	6,795	7,642
Saldo al final del año	<u>(9,022)</u>	<u>(533)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.

Para efecto del cálculo del impuesto a la renta del 2002 la compañía decidió reinvertir utilidades por \$ 50,946.98.

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Compañías relacionadas (Nota 13)	973,810	1,469,355
Accionistas	900,000	-
TOTAL	<u>1,873,810</u>	<u>1,469,355</u>

Los préstamos no devengan intereses y tienen vencimientos en el 2005.

Nota 11 - Capital Social

Al 31 de diciembre del 2003 está representado por 4'750,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario (4'200,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 en el 2002).

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Junio del 2003, el capital social de la compañía se incrementó en \$ 55,000 (\$ 13,400 en el 2002) mediante la reinversión de utilidades.

Nota 12 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 13 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 14 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos al 31 de Diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar		Pasivo a Largo Plazo (1)	
	2,003	2,002	2,003	2,002	2,003	2,002
Conauto	-	17,056	6,891	-	210,423	916,715
Ecuauímica	43,631	4,413	-	-	763,387	552,640
Agencias y Servicios Cont	-	-	4,977	3,938	-	-
Heltwo S. A.	89	-	-	-	-	-
Inmobiliaria Osa S. A.	3	-	-	-	-	-
Galamazonas S. A.	-	-	-	170	-	-
TOTAL	<u>43,723</u>	<u>21,469</u>	<u>11,868</u>	<u>4,108</u>	<u>973,810</u>	<u>1,469,355</u>

(1) La compañía recibe préstamos para financiamiento de construcciones de oficinas y bodegas, no devengan intereses y tienen vencimiento a largo plazo.

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<u>2,003</u>	<u>2,002</u>
Ingresos por arrendamientos	317,137	234,466
Gastos por servicios contables recibidos	34,385	11,522
Gastos de arriendos	2,417	2,417