

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Quito, Ecuador

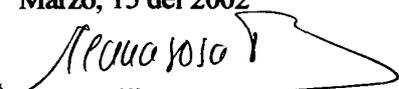
Hemos auditado el balance general que se adjunta de INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos, basados en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los soportes y revelaciones de los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración; así como también, la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A., al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2001, se emite por separado.

Marzo, 15 del 2002



Ing. Cecilia Sosa O.
RNAE N.297

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2001
Activos	
Activo corriente:	
Efectivo (Nota A)	7,221
Inversiones (Nota B)	82,749
Cuentas por cobrar (Nota C)	142,637
Gastos pagados por anticipado	1,579
Total activo corriente	234,186
Activos fijos	516
Inversiones permanentes (Nota D)	313,482
Otros activos	56
Total activos	548,240
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota E)	8,260
Obligaciones bancarias (Nota G)	80,000
Ingresos diferidos (Nota H)	135,366
Obligaciones por pagar	173
Total pasivo corriente	223,799
Patrimonio de los accionistas	
Capital social (Nota I)	20,400
Capital adicional (Nota J)	248,193
Reserva legal (Nota K)	11,538
Utilidades retenidas	44,310
Total patrimonio de los accionistas	324,441
Total pasivo y patrimonio de los accionistas	548,240

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Estado de Resultados

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2001
Ingresos	
Dividendos	140,456
Otros ingresos	11,094
Utilidad bruta en operación	151,550
Gastos	
Gastos de administración	89,603
Gastos financieros	17,637
	107,240
Utilidad antes de participación empleados e impuesto a la renta	44,310
Participación empleados	0
Impuesto a la renta (Nota F)	0
Utilidad neta	44,310

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Estado de Patrimonio de los Accionistas

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2001
Capital social	
Saldo inicial y final	20,400
Reserva de capital	
Saldo inicial	275,698
Ajuste de inversiones	-27,505
Saldo final	248,193
Reserva legal	
Saldo inicial y final	11,538
Utilidades retenidas	
Saldo inicial	108,732
Dividendos pagados	-108,732
Utilidad neta	44,310
Saldo final	44,310
Total patrimonio de los accionistas	324,441

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,	2001
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	47,316
Efectivo pagado a proveedores y otros	-15,610
Otros ingresos, netos de gastos	-6,543
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	25,163
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Compra de inversiones permanentes	-684
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-684
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:	
Incremento de obligaciones bancarias	80,000
Venta de inversiones	5,037
Pago de dividendos	-108,732
Efectivo neto pagado en actividades de financiamiento	-23,695
Aumento neto de efectivo	784
Efectivo al inicio del período	6,437
Efectivo al final del período	7,221

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto provisto por las Actividades de Operación

(Expresado en dólares)

Período terminado en Diciembre 31,		2001
Utilidad neta		44,310
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación		57
Amortizaciones		11
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Incremento en cuentas por cobrar		-93,140
Disminución en gastos pagados por anticipado		707
Incremento de cuentas por pagar		7,819
Incremento en impuesto a la renta		-3,135
Incremento en obligaciones por pagar		68,534
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		25,163

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

**Descripción
del negocio**

Inmobiliaria Sosa Vorbeck S.A., fue constituida el 9 de mayo de 1996, en la ciudad de Quito - Ecuador. La principal actividad de la Compañía es realizar actividades inmobiliarias, en especial la administración, compra, venta, parcelación, urbanización y construcción de cualquier tipo de inmuebles. Invertir sus propios recursos dentro del país o en el exterior, administrar sus bienes y recursos monetarios y operar por intermedio de las personas autorizadas en las bolsas de valores del país.

Operaciones

El Congreso Nacional expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual fue publicada en el Registro Oficial No. 34 el 13 de marzo del 2000. Con la emisión de esta Ley, el Gobierno del Ecuador resuelve adoptar el modelo económico denominado "dolarización", que consiste en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio de S/.25.000 por cada US.\$1. Entre las principales reformas incluidas en la mencionada Ley se encuentra la conversión al 31 de marzo del 2000 de los saldos en sucres a US. dólares de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y a partir del 1 de abril del 2000 mantener los registros contables de las empresas y persona obligadas a llevar contabilidad, en US. dólares.

**Bases de
presentación**

Los estados financieros de la Compañía, al 31 de diciembre del 2001, fueron preparados de conformidad con principios y prácticas contables establecidas en el Ecuador.

El balance general al 31 de diciembre del 2000 fue preparado bajo el esquema de dolarización, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. Esta norma fue aplicada a las partidas no monetarias de los estados financieros expresados en sucres a la fecha de transición marzo 31, 2000. La tasa establecida por el Banco Central del Ecuador fue de S/.25.000 por cada US.\$1. Los rubros que conforman el estado de resultados y de flujos de efectivo no están sujetos a reexpresión monetaria.

**Inversiones
permanentes**

Al 31 de diciembre del 2001 las inversiones permanentes se encuentran registradas en base al valor patrimonial proporcional que certificó la Sociedad receptora de la inversión.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

**Participación
empleados**

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no mantiene personal bajo relación de dependencia.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

A. Efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Caja	40
Bancos	7,181
	<hr/>
	7,221

B. Inversiones

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Schroder Bank	
Mutual funds: port lux a plazo indeterminado	58,840
Banco Popular	
Fondo Visión a plazo indeterminado	23,909
	<hr/>
	82,749

C. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Compañías relacionadas (Nota L)	123,985
Supermercados La Favorita	2,081
Dividendos anticipados	16,031
Otras cuentas	540
	<hr/>
	142,637

La Compañía no cuenta con una provisión acumulada para cuentas incobrables.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

D. Inversiones permanentes

El movimiento de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001	
	Saldo en libros	Valor patrimonial proporcional
Cervecería Andina	171,987	171,987
Cervezas Nacionales	53,046	53,046
Agrilsa	6,634	6,634
Magna Quim	4,507	4,507
Apartec	1,176	(1)
Cofiec	791	791
Ecasa	513	(1)
Pacific National Bank	1,454	(1)
Supermercados La Favorita	48,056	48,056
Coinver	2,787	2,787
Comercial Soguar	17,769	17,769
Hotel Colón	4,762	4,762
	313,482	

(1) Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía no dispuso de los estados financieros de las Compañías en las que mantiene inversiones, con el propósito de efectuar el cálculo del valor patrimonial proporcional y presentar en libros el valor menor entre el costo ajustado y el valor proporcional.

E. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Emma de Sosa	
Cuenta que no devenga intereses	8,260
	8,260

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

F. Impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre del 2001, ha sido calculado aplicando la tasa del 25%.

El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 325 del Mayo 14 de 2001, dispuso que para el año 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

La Compañía ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales hasta el año 1985 (inclusive).

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, es como sigue:

Concepto	2001
Utilidad según libros antes de participación empleados e impuesto a la renta	44,310
Más gastos no deducibles	<u>1,060</u>
Base para participación empleados	45,370
15% participación empleados	<u>0</u>
Menos rentas exentas	<u>140,456</u>
Base imponible	(95,086)
Impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	<u>0</u>
	0

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

G. Obligaciones bancarias

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Schroder Bank	80,000
<hr/>	
	80,000

Esta obligación bancaria, fue transferida a la Compañía relacionada COMSOSA S.A., la misma que está cancelando el principal y los intereses correspondientes.

H. Ingresos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Utilidades anticipadas:	
Cervecería Andina	110,726
Cervezas Nacionales	22,550
Agrilsa	2,090
<hr/>	
	135,366

I. Capital social

El capital social al 31 de diciembre del 2001, consiste de 20.400 acciones ordinarias y nominativas de un valor unitario de US.\$1 cada una.

J. Capital adicional

Para el año 2000, los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar la dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

K. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, de la utilidad líquida anual se debe transferir una cantidad no menor al 10% a la reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBILIARIA SOSA VORBECK S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

**L. Compañías
relacionadas**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2001</u>
Cuentas por cobrar: (Nota C)	
Inmobiliaria Liliana	
préstamo al 8% de interés anual	20,209
Comsosa	
préstamo al 8% de interés anual	103,775
	<u>123,984</u>

**N. Eventos
Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de preparación de nuestro informe (marzo 15, del 2002) no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
