KPMG

Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 09-010-3818
Guayaquil, Ecuador

Cdla. Kennedy Norte
Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8

Teléfono: (593-4) 290 697
290 698
290 699
Fax: (593-4) 288 774
E-mail: auditorg@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Directorio y Accionistas
BARSILANDA S. A.:

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de BARSILANDA S. A. (una Compañía totalmente poseída por SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A.) al 31 de diciembre del 2000, y de los estados conexos de utilidades, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de BARSILANDA S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Como se revela más ampliamente en la nota 3 la totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de sus propiedades a la casa matriz.

Como se explica en la nota 1(c), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las normas internacionales de contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de BARSILANDA S. A. al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Como se discute más ampliamente en la nota 1(b) a los estados financieros, a la fecha de este informe no es posible determinar la resolución final de las incertidumbres sobre la evolución futura de la economía ecuatoriana. Los cambios adversos en la economía ecuatoriana pueden afectar importantemente las operaciones de la Compañía y el valor registrado o clasificación de los activos y pasivos a la fecha del balance general.

(Continúa)

KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

Según se indica en la nota 1(a) mediante Resolución No 00-G-DIC-0008501 del 28 de diciembre del 2000, la Intendencia de Compañías de Guayaquil aprobó la fusión por absorción de SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A. (casa matriz), como entidad absorbente, con Barsilanda S. A., como entidad absorbida. Por efecto de la fusión la Intendencia de Compañías aprobó la disolución anticipada de Barsilanda S. A.. El 2 de febrero del 2001 se inscribió en el Registro Mercantil la referida Resolución, la escritura pública de fusión y la disolución y cancelación de Barsilanda S. A..

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador en marzo del 2000. Según se explica en la nota 2, la Compañía aplicó la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Financiera No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" para convertir los estados financieros expresados en sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América.

KPMG Peat Marwick

SC-RNAE 069

Enero 22 del 2001, excepto por la nota 1 (a) que es al 2 de febrero del 2001

Ing. Patricia de Arteaga, Socia
Registro Nº 14571

BARSILANDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

Balance General

31 de diciembre del 2000

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos				
Activos circulantes:				
Cuentas por cobrar a casa matriz (nota 3)			US$	168,537
Total activos circulantes				168,537
Propiedades (nota 4)	US$	858,062		
Menos depreciación acumulada		91,524		
Propiedades, neto				766,538
Cargos diferidos, neto de amortización acumulada de US$296 (nota 1-f)				676
			US$	935,751
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos circulantes:				
Impuesto a la renta por pagar (nota 5)			US$	15,804
Otras cuentas por pagar				360
Total pasivos circulantes y total pasivos				16,164
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones - acciones ordinarias y nominativas de US$0,04 cada una; suscritas y pagadas 3.520.000 acciones	US$	140,800		
Capital adicional (nota 2)		664,665		
Reserva legal (nota 6)		5,596		
Reserva facultativa		36,935		
Utilidades disponibles (nota 6)		71,591		
Total patrimonio de los accionistas				919,587
			US$	935,751

Sr. Gustavo Vallarino
Presidente

C.P.A. Daniel Alvarado
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Estado de Utilidades

Año que terminó el 31 de diciembre del 2000

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Ingresos:		
Arriendos (nota 3)	US$	120,000
Costos y gastos:		
Depreciación (nota 4)		23,347
Resultado por exposición a la inflación (nota 2)		16,521
Otros gastos		4,105
Total costos y gastos		43,973
Utilidad antes de impuesto a la renta		76,027
Impuesto a la renta, estimado (nota 5)		19,007
Utilidad neta	US$	57,020
Utilidad neta por acción ordinaria	US$	0,0162

Sr. Gustavo Vallarino
Presidente

C.P.A. Daniel Alvarado
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2000

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US$)

			Capital Adicional					
		Capital acciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva legal	Reserva facultativa	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 1999, como fueron previamente informados	US$	180,273	242,605	-	1,910	-	55,072	479,860
Ajuste por la variación acumulada al 31 de diciembre de 1999 entre el índice de devaluación y el índice de inflación (nota 2)		-	419,997	(49,332)	-	-	12,042	382,707
Saldos al inicio del año reestructurados		180,273	662,602	(49,332)	1,910	-	67,114	862,567
Apropiación para reservas		-	-	-	5,254	47,289	(52,543)	-
Aumento (disminución) por devaluación (nota 2)		(39,473)	51,395	-	(1,568)	(10,354)	-	-
Utilidad neta		-	-	-	-	-	57,020	57,020
Saldos al 31 de diciembre del 2000	US$	140,800	713,997	(49,332)	5,596	36,935	71,591	919,587

Sr. Gustavo Vallarino
Presidente

C.P.A. Daniel Alvarado
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre del 2000

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Flujos de efectivo de las actividades de operación (nota 7):		
Utilidad neta	US$	57,020
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación		23,347
Amortización de cargos diferidos		352
Resultado por exposición a la inflación		16,521
Aumento en cuentas por cobrar a casa matriz		(107,439)
Aumento en:		
Impuesto a la renta por pagar		10,085
Otras cuentas por pagar		114
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		-
Aumento neto en efectivo		-
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	US$	-

Sr. Gustavo Vallarino
Presidente

C.P.A. Daniel Alvarado
Contador General

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2000

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Operaciones

Barsilanda S. A., una compañía totalmente poseída por SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A. fue constituida en 1997 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador previa escisión de la compañía inmobiliaria Barceguayas S. A.. Sus operaciones consisten en la tenencia de bienes inmuebles que arrienda a su casa matriz.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A. (casa matriz), en sesión celebrada el 1ro de septiembre del 2000, aprobó la fusión por absorción de SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A., *como entidad absorbente, con Barsilanda S. A. como entidad absorbida.* La fusión se realizará mediante el traspaso a título universal a favor de la casa matriz de los activos y pasivos de la Compañía, al valor registrado en libros. La fusión por absorción que hace la casa matriz y en consecuencia la disolución anticipada de Barsilanda S. A. fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Guayaquil mediante Resolución No.00-G-DIC-0008501 del 28 de diciembre del 2000. El 2 de febrero del 2001 se inscribió en el Registro Mercantil la Resolución antes indicada, la escritura pública de fusión y la disolución y cancelación de Barsilanda S. A..

(b) Entorno Económico

El 9 de enero del 2000 el Gobierno del Ecuador fijó la tasa de cambio del sucre ecuatoriano en S/.25.000 a US$1 como procedimiento previo a la adopción del esquema monetario de dolarización, el que fue aprobado por el Congreso Nacional en febrero del 2000 y la respectiva ley "Ley para la Transformación Económica del Ecuador" promulgada en el Registro Oficial del 13 de marzo del 2000. Mediante esta Ley se prohibió la emisión de nuevos billetes sucres, salvo el acuñamiento de moneda fraccionaria, y se dispuso el reemplazo de los sucres en circulación por dólares de los Estados Unidos de América a través de su canje en el Banco Central del Ecuador a la tasa de S/.25.000 a US$1.

El Ecuador continúa atravesando una severa crisis económica, cuyos principales efectos son una reducción de las actividades económicas e iliquidez en los mercados financieros. Aunque en el año 2000 la economía ecuatoriana experimentó cierta estabilidad debido principalmente al alto precio del petróleo y a la adopción del dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal, los efectos de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana incluyeron un reducido crecimiento del producto interno bruto, alta tasa de inflación, reducida disponibilidad de créditos, inestabilidad social debido al incremento en el costo de vida y al crecimiento del desempleo, inestabilidad política y una general recesión.

Actualmente la relativa estabilidad de la economía ecuatoriana depende del precio del petróleo y existe incertidumbre acerca de si el Gobierno Ejecutivo logrará el apoyo del Congreso Nacional y de los sectores productivos y sociales para la implantación de la reforma tributaria y otras reformas estructurales que son necesarias para lograr estabilidad fiscal, mantener la asistencia del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito, consolidar y estabilizar la economía bajo el esquema monetario recientemente adoptado e iniciar su reactivación; todo lo cual está fuera del control de la Compañía. A la fecha de este informe no es posible determinar la resolución final de las incertidumbres

(Continúa)

sobre el comportamiento futuro de la economía ecuatoriana, las que podrían tener un efecto adverso material sobre las operaciones de la Compañía y el valor registrado o clasificación de los activos y pasivos a la fecha del balance general.

Los estados financieros adjuntos reflejan la estimación de la administración, a la fecha de los estados financieros, del impacto de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana sobre la situación financiera de la Compañía de acuerdo a normas ecuatorianas de contabilidad. Los resultados reales podrían diferir de la actual estimación de la Administración y tales diferencias podrían ser materiales. Además, los efectos sobre la situación financiera de la Compañía de la evolución futura de la economía ecuatoriana actualmente no pueden ser determinados. Por consiguiente los estados financieros adjuntos podrían no incluir todos los ajustes que finalmente podrían resultar de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana.

(c) Base de Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se refieren a presentación de estados financieros, estado de flujos de efectivo, contabilización de inventarios, propiedad, muebles y equipos, costos de financiamiento, contingencias y eventos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) requieren presentar información financiera comparativa, la NEC 17 (véase nota 2) no requiere la reestructuración de los estados financieros de años anteriores; por consiguiente, no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, sin antes convertir bajo las provisiones de esa norma los estados financieros del año anterior a dólares de los Estados Unidos de América.

- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren que los activos sean revisados por deterioro y que pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda al más alto del precio neto estimado de venta y el valor presente de la estimación de los flujos de caja futuros que se esperan recibir del uso continúo del activo.

Actualmente se encuentra en estudio la adopción de varias Normas Internacionales de Contabilidad, las que se refieren a algunos de los asuntos antes mencionados y que se espera tengan vigencia para los años que terminen a partir del 31 de diciembre del 2001.

(Continúa)

(d) Cambio en la Moneda de Reporte

Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con la disposición transitoria séptima de la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la que dispuso, como parte de la implantación del esquema monetario de dolarización, la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. La conversión a dólares se efectuó de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" (véase nota 2). A partir del 31 de marzo del 2000 la información financiera se procesa y reporta en dólares de los Estados Unidos de América.

(e) Propiedades

Las propiedades están registradas a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares. Los edificios se deprecian utilizando el método de línea recta, en base al remanente de la vida útil estimada que resulta en un porcentaje anual del 9.16%.

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil se cargan como gasto a medida que se efectúan.

(f) Cargos Diferidos

Los cargos diferidos corresponden a los gastos de constitución que se amortizan por el método de línea recta a la tasa anual del 20%. El cargo a resultados por la amortización de cargos diferidos fue US$352 en el año que terminó el 31 de diciembre del 2000.

(g) Participación de Empleados en las Utilidades, Reserva para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

Debido a que la Compañía no cuenta con empleados bajo contratos regidos por el Código de Trabajo, la Administración considera que no está obligada al pago del 15% de participación de empleados en las utilidades, ni a constituir provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio u otros beneficios establecidos en las leyes laborales.

(h) Utilidad Neta por Acción Ordinaria

La utilidad neta por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El número de acciones en circulación fue 3,520,000 en el año 2000.

(i) Uso de Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados finales podrían diferir de aquellas estimaciones y debido a la situación de la economía ecuatoriana que se describe en la nota 1(b), tales diferencias podrían ser materiales.

(Continúa)

(2) Conversión de los Estados Financieros de Sucres Ecuatorianos a Dólares de los Estados Unidos de América

(a) Conversión de Estados Financieros

Como se indica en la nota 1 (b) en marzo del 2000 el Gobierno del Ecuador adoptó formalmente el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal en el país y según se indica en la nota 1 (d), como parte de la implantación de este esquema monetario, se dispuso que las compañías ecuatorianas efectúen la conversión de los saldos de sus registros de contabilidad de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

La Compañía convirtió los saldos de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con las provisiones de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17. Esta norma requirió que previamente a la conversión a dólares se ajusten los saldos en sucres de las partidas no monetarias del balance general para reconocer, además de los efectos de la inflación que se venían registrando al cierre de cada año hasta el 31 de diciembre de 1999, los efectos de las diferencias entre los índices de inflación y devaluación a fin de llevar las cifras en dólares de las partidas no monetarias del balance general a montos similares a los que resultarían de la remedición de los costos históricos en sucres ecuatorianos en dólares de los Estados Unidos de América. Un resumen de los procedimientos aplicados es el siguiente:

- Los saldos en sucres ecuatorianos de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados por el índice de inflación entre el 1ro de enero del 2000 o fecha de origen de la partida si fuere posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice de inflación entre el 1ro de enero y el 31 de marzo del 2000 ascendió a 32.8118% de acuerdo al índice de precios al consumidor urbano publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

- Los saldos en sucres corregidos por el índice de inflación de las partidas no monetarias del balance general al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados por el índice especial de corrección de brecha, el que surge de la variación acumulada entre las tasas de inflación (según los índices de precios al consumidor urbano publicados por el INEC) y devaluación (según las tasas de cambio de compra del dólar del total del sistema financiero nacional publicadas por el Banco Central del Ecuador) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de la partida si fuere posterior y el 31 de marzo del 2000. El índice especial de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 fluctúa entre 26.885% y 111,261%; y el índice especial de corrección de brecha entre el 1ro de enero y el 31 de marzo del 2000 fue (3.59654%).

- El efecto del ajuste por el índice de inflación y el índice especial de corrección de brecha por el período comprendido entre el 1ro. de enero y el 31 de marzo del 2000 ascendió a US$16,521 pérdida y se llevó a resultados, a la cuenta denominada resultado por exposición a la inflación. Hasta el 31 de diciembre del 2000 el efecto del ajuste por el índice de inflación se llevaba a la cuenta de patrimonio reexpresión monetaria.

(Continúa)

. El efecto de la aplicación del ajuste por el índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 ascendió a US$49,332 pérdida y se llevó a la cuenta de patrimonio reexpresión monetaria.

. Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 expresados en sucres ecuatorianos y ajustados según los procedimientos antes indicados fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América a la tasa de cambio de S/.25.000 por US$1; dichos saldos fueron la base para iniciar la contabilidad en dólares.

De acuerdo con las provisiones de la NEC 17 el estado de utilidades y de flujos de efectivo no fueron ajustados. Por el efecto de la aplicación de esta norma a los saldos al 31 de marzo del 2000 en vez de al 1ro de enero del 2000, el gasto de depreciación del primer trimestre del 2000 no fue remedido en dólares de los Estados Unidos de América. La utilidad neta proforma y la utilidad neta proforma por acción ordinaria, asumiendo la aplicación de la NEC 17 a los saldos al 1ro de enero del 2000, se estima en US$54,520 y US$0,0154, respectivamente.

(b) Ajuste de Años Anteriores

De conformidad con las provisiones de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 los saldos al inicio del año de las cuentas de patrimonio han sido ajustados para reconocer el efecto que en las partidas no monetarias del balance general tiene el índice especial de corrección de brecha. Los saldos ajustados han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de América según se muestra a continuación:

			Capital Adicional			
		Capital acciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Reserva legal	Utilidades disponibles
Saldos al 31 de diciembre de 1999 como fueron reportados:						
. en miles de sucres	S/.	3,520,000	4,737,087	-	37,305	1,075,328
. convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 a US$1	US$	180,273	242,605	-	1,910	55,072
Efecto del ajuste del índice especial de brecha al 31 de diciembre de 1999 (neto del efecto del índice de inflación de enero a marzo del 2000):						
En miles de sucres:						
. Cuentas de patrimonio	S/.	-	8,200,815	(8,435,937)	-	235,122
. Propiedades		-	-	7,472,679	-	
Convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 a US$1:	US$	-	419,997	(49,332)	-	12,042
Saldos al 31 de diciembre de 1999 reestructurados:						
. en miles de sucres	S/.	3,520,000	12,937,902	(963,258)	37,305	1,310,450
. convertido a dólares a la tasa de S/.19.525,89 a US$1	US$	180,273	662,602	(49,332)	1,910	67,114

(Continúa)

De acuerdo a lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de las cuentas patrimoniales con excepción de utilidades disponibles) y reexpresión monetaria (cuenta que registra el efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación y por el índice especial de corrección de brecha de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999) se revelan como capital adicional en el balance general que se adjunta. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la reserva por revalorización del patrimonio no está sujeto a distribución a los accionistas, pero puede ser objeto de capitalización, en la parte que exceda al saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

(3) Transacciones con Casa Matriz

La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arriendo de las propiedades a Sipressa, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A.; casa matriz, bajo un contrato que vence en noviembre 25 del 2002.

La casa matriz paga por cuenta de la Compañía el impuesto a la renta y otros pagos menores, los que compensa o deduce de los pagos por arrendamiento.

El saldo por cobrar a casa matriz que se muestra en el balance general adjunto se origina en las transacciones antes mencionadas.

(4) Propiedades

El detalle y movimiento de las propiedades al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2000, es como sigue:

		Saldos al 31/12/99 reestructurados (nota 2)	Adiciones	Saldos al 31/12/00
Costo:				
Terrenos	US$	558,320	-	558,320
Edificios		299,742	-	299,742
		858,062	-	858,062
Depreciación acumulada:				
Edificios		68,177	23,347	91,524
	US$	789,885	(23,347)	766,538

(5) Impuesto a la Renta

En el año que terminó el 31 de diciembre del 2000 la Compañía ha estimado en US$19,007 el gasto de impuesto a la renta, el cual resulta de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% a la utilidad antes de impuesto a la renta.

(Continúa)

En el año que terminó el 31 de diciembre del 2000 la Compañía no causó impuesto a la circulación de capitales debido a que no posee cuentas bancarias. Este impuesto se eliminó a partir del 1ro de enero del 2001.

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar en el año que terminó el 31 de diciembre del 2000 es el siguiente:

Saldo al inicio del año	US$	7,324
Impuesto a la renta del año		19,007
Pago de impuesto a la renta del año anterior		(5,720)
Anticipos de impuesto a la renta		(2,003)
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		(1,200)
Disminución por variación de la tasa de cambio		(1,604)
Saldo al final del año	US$	15,804

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 1997 al 2000 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(6) Restricción a las Utilidades

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar al menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre del 2000, está pendiente la apropiación del 10% de la utilidad neta del 2000, debido a que tal apropiación es competencia de la Junta General de Accionistas. En monto mínimo requerido para apropiación es US$5,702.

(7) Estado de Flujos de Efectivo

En el año 2000 la Compañía pagó US$8,923 en concepto de impuesto a la renta.

Peat Marwick
Auditores & Consultores

Apartado Postal 09-010-3818
Guayaquil, Ecuador

Cdla. Kennedy Norte
Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8

Teléfono: (593-4) 290 697
290 698
290 699
Fax: (593-4) 288 774
E-mail: auditorg@kpmg.com.ec

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Directorio y Accionistas
BARSILANDA S. A.:

Hemos efectuado la auditoría del balance general adjunto de BARSILANDA S. A. (una Compañía totalmente poseída por SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A.) al 31 de diciembre de 1999, y de los estados conexos de utilidades, evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de BARSILANDA S. A.. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y las revelaciones en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Como se revela más ampliamente en la nota 3 la totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de sus propiedades a la casa matriz.

Como se explica en la nota 1(b), la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Contabilidad.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de BARSILANDA S. A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

(Continúa)

KPMG Peat Marwick C. Ltda.
Firma Miembro de KPMG Internacional,
una Asociación Suiza

Sin calificar nuestra opinión dirigimos la atención a la nota 1(a) a los estados financieros que discute las condiciones adversas de la economía ecuatoriana. Actualmente, no es posible establecer la evolución futura de la crisis de la economía ecuatoriana y el efecto final que esta incertidumbre tendrá sobre la situación financiera de la Compañía.

KPMG Peat Marwick

SC-RNAE 069

Febrero 11 del 2000, excepto por la nota 7 que es al 10 de abril del 2000

Xavier Pino, Gerente
Registro Nº 0.10982

BARSILANDA S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

Balance General

31 de diciembre de 1999

(En miles, excepto por la información sobre el capital acciones)

Activos				
Activos circulantes:				
Cuentas por cobrar a casa matriz (nota 3)			S/.	1.527.451
Total activos circulantes				1.527.451
Propiedades (nota 4)	S/.	8.608.457		
Menos depreciación acumulada		642.748		
Propiedades, neto				7.965.709
Cargos diferidos, neto de amortización acumulada de S/.17.640 (nota 1-c)				25.725
			S/.	9.518.885
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos circulantes:				
Impuesto a la renta por pagar (nota 5)			S/.	142.999
Otras cuentas por pagar				6.166
Total pasivos circulantes y total pasivos				149.165
Patrimonio de los accionistas:				
Capital acciones - suscritas y pagadas 3.520.000 acciones ordinarias y nominativas de S/.1.000 cada una				3.520.000
Reserva legal (nota 6)				37.305
Reserva por revalorización del patrimonio (nota 2)				4.737.087
Utilidades disponibles (nota 6)				1.075.328
Total patrimonio de los accionistas				9.369.720
			S/.	9.518.885

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

		Capital acciones	Reserva legal (nota 6)	Reserva por revalorización del patrimonio (nota 2)	Reexpresión monetaria (nota 2)	Utilidades disponibles (nota 6)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre de 1998	S/.	3.520.000	-	2.014.929	-	372.657	5.907.586
Utilidad neta		-	-	-	-	1.025.961	1.025.961
Apropiación para reserva legal		-	37.305	-	-	(37.305)	-
Dividendos declarados		-	-	-	-	(335.750)	(335.750)
Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio (nota 2)		-	-	2.953.992	(231.834)	49.765	2.771.923
Transferencia del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria (nota 2)		-	-	(231.834)	231.834	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 1999	S/.	3.520.000	37.305	4.737.087	-	1.075.328	9.369.720

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BRASILANDA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 1999

(En miles)

Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad neta	S/.	1.025.961
Ajustes para conciliar la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación		179.607
Amortización de cargos diferidos		8.820
Aumento en cuentas por cobrar a casa matriz		(962.681)
Aumento en:		
Impuesto a la renta por pagar		77.877
Otras cuentas por pagar		6.166
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		335.750
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		-
Dividendos pagados		(335.750)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento		(335.750)
Aumento neto en efectivo		-
Efectivo al inicio del año		-
Efectivo al final del año	S/.	-

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

BARSILANDA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 1999

(En miles)

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Operaciones y Entorno Económico

Barsilanda S. A., una compañía totalmente poseída por SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A. fue constituida en 1997 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador previa escisión de la compañía inmobiliaria Barceguayas S. A.. Sus operaciones consisten en la tenencia de bienes inmuebles que arrienda a su casa matriz.

Desde 1998 el frágil ambiente macroeconómico del Ecuador ha sido afectado por las pérdidas ocasionadas por el fenómeno climatológico Corriente de El Niño, el contagio de la crisis financiera internacional y la caída de precios y producción de los principales productos de exportación. En 1999 la falta de consenso político y protesta social impidieron la implantación de un plan económico coherente y alcanzar un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, entrando el país en moratoria en el pago de su deuda externa privada y agudizándose severamente la crisis de la economía ecuatoriana. Las influencias de estas condiciones adversas incluyen una aguda desintermediación financiera, crisis del sistema financiero nacional que en un 75% se encuentra actualmente en poder del Estado, una importante contracción del producto interno bruto, déficit fiscal, acelerada e incontrolable depreciación del valor del sucre, altas tasas de inflación y de interés domésticas, reducida oportunidad para refinanciar o reembolsar las deudas a su vencimiento, inestabilidad social debido al crecimiento del desempleo, inestabilidad política y una general y profunda recesión.

El actual Presidente de la República del Ecuador, en su discurso de posesión del 22 de enero del 2000, indicó que mantendrá el programa económico basado en la dolarización de la economía (a la tasa de cambio - en unidades de sucres y U.S. dólares de S/.25.000 por US$1) que fue anunciado el 9 de enero del 2000. El programa económico supone varias reformas dirigidas principalmente a la modernización del estado, viabilizar la venta de las empresas públicas, flexibilizar la legislación laboral y otras. Aunque como parte de este proceso el Banco Central del Ecuador fijó la tasa de cambio del sucre en la paridad antes indicada, el plan económico está aún por diseñarse. La viabilidad y éxito del proceso de dolarización dependerá en gran medida del apoyo del Congreso Nacional y de los sectores productivos y sociales a las reformas legales estructurales necesarias, del apoyo financiero del Fondo Monetario Internacional y organismos multilaterales de crédito, de la eficacia del manejo fiscal y de otras acciones que se emprendan para restituir confianza de los inversionistas y de la sociedad en general en el país y lograr la recuperación económica.

Los estados financieros adjuntos reflejan la evaluación de la Administración, a la fecha de los estados financieros, del impacto de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana sobre la situación financiera de la Compañía de acuerdo a normas de contabilidad de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Los resultados reales podrían diferir de la actual evaluación de la

(Continúa)

Administración y tales diferencias podrían ser materiales. Además, el efecto sobre la situación financiera de la Compañía de futuros desarrollos de la crisis de la economía ecuatoriana, actualmente no puede ser determinado. Por consiguiente, los estados financieros adjuntos podrían no incluir todos los ajustes que finalmente podrían resultar de las condiciones adversas de la economía ecuatoriana.

(b) Base de Presentación

En 1999 la Federación Nacional de Contadores del Ecuador emitió quince normas de contabilidad financiera, conocidas como Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad no difieren significativamente de aquellas usadas en la preparación de los estados financieros de 1998 y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Aunque en el futuro se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad, para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República el Ecuador.

Las principales diferencias entre las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y las Normas Internacionales de Contabilidad se describen a continuación:

- Las normas de corrección monetaria contenidas en el reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno así como las instrucciones que al respecto ha emitido la Superintendencia de Compañías requieren únicamente la reexpresión de las partidas no monetarias del balance general y que el efecto neto de la reexpresión se registre en el patrimonio. Las normas de corrección monetaria de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad requieren la reexpresión de todos los estados financieros; que la utilidad o pérdida por exposición a la inflación se lleve a los resultados del período en el cual cambia el nivel general de precios; y el ajuste, a niveles del poder adquisitivo actual, de los estados financieros de años anteriores que se presentan para propósitos de comparación con el año actual.

- Aunque las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) requieren presentar información financiera comparativa, debido a la alta tasa de inflación y devaluación importante del sucre frente al U.S. dólar (véase nota 2) no sería adecuado presentar estados financieros comparativos, si los estados financieros del año anterior no son ajustados a niveles de poder adquisitivo actual.

- Las Normas Internacionales de Contabilidad requieren que los activos sean revisados por deterioro y que pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda al más alto del precio neto estimado de venta y el valor presente de los flujos de caja futuros que se estiman recibir del uso contínuo del activo.

(Continúa)

(c) Cargos Diferidos

Los cargos diferidos corresponden a los gastos de constitución que la Compañía esta amortizando por el método de línea recta a la tasa anual del 20%. El cargo a resultados por la amortización de cargos diferidos fue S/.8.820 en el año que terminó el 31 de diciembre de 1999.

(d) Propiedades

Las propiedades están registradas al costo corregido monetariamente en base a la variación porcentual del índice general nacional de precios al consumidor. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni alargan su vida útil se cargan como gasto a medida que se efectúan.

Los edificios se deprecian utilizando el método de línea recta, en base al remanente de la vida útil estimada que resulta en un porcentaje anual del 9.16%.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la depreciación sobre el monto de reexpresión anual se lleva a resultados a partir del año siguiente.

(e) Participación de Empleados en las Utilidades

Debido a que la Compañía no cuenta con empleados bajo contratos regidos por el Código del Trabajo, la Administración considera que no está obligada a constituir provisiones para la participación de empleados en las utilidades.

(f) Uso de Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador requiere que la administración realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados finales pueden diferir de aquellas estimaciones y debido a las condiciones de la economía ecuatoriana que se indican en la nota 1(a), tales diferencias podrían ser materiales.

(2) Corrección Monetaria y Comparabilidad de los Estados Financieros

La Superintendencia de Compañías a través de varias resoluciones ha instruido a las compañías sujetas a su control sobre la aplicación obligatoria del sistema de corrección monetaria con sujeción a las disposiciones contenidas en los respectivos reglamentos a la Ley de Régimen Tributario Interno.

(Continúa)

De acuerdo a las disposiciones antes referidas, al cierre de cada ejercicio anual, se reexpresan los activos no monetarios y el patrimonio de los accionistas; el monto neto del ajuste se refleja en una cuenta denominada reexpresión monetaria la que no está sujeta a reexpresión. La reexpresión se determina en función de la variación porcentual que registre el índice general nacional de precios al consumidor publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

El efecto de la aplicación del sistema de reexpresión monetaria en el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 se resume a continuación:

Reexpresión de:		
Propiedades	S/.	2.771.923
Cuentas de patrimonio:		
Capital acciones y reservas		(2.953.992)
Utilidades disponibles		(49.765)
Cargo a reexpresión monetaria	S/.	(231.834)

Acogiéndose a las disposiciones societarias y tributarias vigentes, la Compañía ha compensado la totalidad del saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria contra el saldo acreedor de la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. De conformidad con las referidas disposiciones, la reserva por revalorización del patrimonio no puede distribuirse a los accionistas, salvo el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser objeto de capitalización, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

El sistema de corrección antes descrito no contempla la reexpresión de los estados de utilidades y de flujos de efectivo, los que se presentan a sucres históricos, excepto por la depreciación de los activos sujetos a reexpresión.

La alta tasa de inflación y de devaluación del sucre en relación al U.S. dólar afectan importantemente la comparabilidad de los estados financieros de distintos períodos y el resultado neto del año. La variación anual del índice nacional de precios al consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos y la devaluación anual al 31 de diciembre de 1999 y 1998; y la inflación y devaluación promedio anual en esos años son como sigue:

	Variación del Indice Nacional de Precios al Consumidor		Devaluación	
Año	Anual	Promedio del Año	Anual	Promedio del Año
1999	60.7%	52.2%	197.8%	115.6%
1998	43.4%	36.1%	55.7%	36.1%

(3) Transacciones con Compañía Accionista

La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arriendo de las propiedades a SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A.; casa matriz, bajo un contrato cuyo plazo vence en noviembre 25 del 2002.

(Continúa)

La casa matriz paga por cuenta de la Compañía el impuesto a la renta y otros pagos menores, los que compensa o deduce de los pagos por arrendamiento.

El saldo por cobrar a casa matriz que se muestra en el balance general adjunto se origina en la transacción antes mencionada.

(4) Propiedades

El detalle y movimiento de las propiedades al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

		Saldos al 31/12/98	Adiciones	Saldos al 31/12/99
Costo:				
Terrenos	S/.	2.290.380	-	2.290.380
Edificios		1.229.620	-	1.229.620
Total costo		3.520.000	-	3.520.000
Reexpresión:				
Terrenos		1.361.780	1.949.158	3.310.938
Edificios		731.089	1.046.430	1.777.519
Total reexpresión		2.092.869	2.995.588	5.088.457
Total costo y reexpresión	S/.	5.612.869	2.995.588	8.608.457

El movimiento de la depreciación acumulada por el año que terminó el 31 de diciembre de 1999, es como sigue:

		Saldos 31/12/98	Gasto depreciación	Reexpresión monetaria	Saldos 31/12/99
Depreciación acumulada:					
Costo	S/.	150.183	112.637	-	262.820
Reexpresión		89.293	66.970	223.665	379.928
	S/.	239.476	179.607	223.665	642.748

(5) Impuesto a la Renta

En 1999 se creó el impuesto del 1% a la circulación de capitales y se exoneró a todos los contribuyentes de declarar y pagar el impuesto a la renta. Sin embargo, en mayo 1ro. de 1999 se restituyó el impuesto a la renta a la tasa corporativa del 15%. La tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% que se aplicó en 1998, se aplicará también en el año 2000. El impuesto a la circulación de capitales disminuye al 0,8% a partir del 1ro. de enero del 2000.

(Continúa)

La siguiente es una conciliación entre el impuesto estimado y el impuesto que resultaría de aplicar la tasa impositiva corporativa del 15% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

Impuesto que resultaría de aplicar la tasa impositiva del 15% a la utilidad antes de impuesto a la renta	S/.	175.344
Aumento (disminución) resultante de:		
Utilidad tributaria en período exento		(41.938)
Gastos no deducibles		9.593
	S/.	142.999

En el año que término el 31 de diciembre de 1999 la Compañía no causó impuesto a la circulación de capitales debido a que la Compañía no posee cuentas bancarias.

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar en el año que terminó el 31 de diciembre de 1999 es el siguiente:

Impuesto a la renta por pagar al inicio del año	S/.	38.781
Pago de impuesto		(38.781)
Impuesto a la renta causado		142.999
Impuesto a la renta por pagar al final del año	S/.	142.999

(6) Restricción a las Utilidades

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar al menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 1999, está pendiente la apropiación del 10% de la utilidad neta de 1999, debido a que tal apropiación es competencia de la Junta General de Accionistas. El monto mínimo requerido para apropiación es S/.102.596.

(7) Fusión

Durante 1999 se aprobó a nivel gerencial la fusión por absorción de Barsilanda S. A. con SIPRESSA, Sociedad Nacional de Inversiones y Servicios S. A. casa matriz. A la fecha de este informe se encuentra pendiente la aprobación formal por parte de la Junta General de Accionistas para iniciar los trámites referentes a la instrumentación de la fusión.

(Continúa)

(8) Eventos Subsecuentes

El Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la que fue publicada en el Registro Oficial del 13 de marzo del 2000 (véase nota 1-a). Esta Ley fue aprobada por el Congreso, en lo principal, en los términos del proyecto enviado por el Presidente de la República, por lo que oficialmente el Ecuador ha adoptado el sistema de dolarización. Ciertos cambios introducidos por el Congreso Nacional y objetados por el Poder Ejecutivo, principalmente la reestructuración obligatoria de la cartera de créditos de los bancos, la fijación de tasas de interés, entre otros, serán objeto de un nuevo proyecto de Ley.

Como parte del proceso de dolarización de la economía ecuatoriana la Federación Nacional de Contadores emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", la que en marzo 31 del 2000 fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Superintendencia de Bancos y el Servicio de Rentas Internas.

La Norma 17, que es efectiva para los estados financieros que empiezan en o después del 1 de enero del 2000, requiere como procedimiento previo a la conversión de los estados financieros a U.S. dólares (a la tasa de cambio - en unidades de sucres y de U.S. dólares de S/.25.000 por US$1) que los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas expresados en sucres sean ajustados por un índice que refleja la diferencia acumulada entre el índice de devaluación y el índice de inflación desde el 31 de diciembre de 1991, o la fecha de origen del activo o pasivo en caso que sea posterior, hasta el 31 de marzo del 2000.

El efecto de la aplicación del índice de corrección hasta el 31 de diciembre de 1999 se llevará al patrimonio de los accionistas, mientras que el efecto de la aplicación del índice de inflación y de corrección del 1 de enero al 31 de marzo del 2000 (fecha en que las compañías deberán convertir sus estados financieros a U.S. dólares) se llevará a resultados.