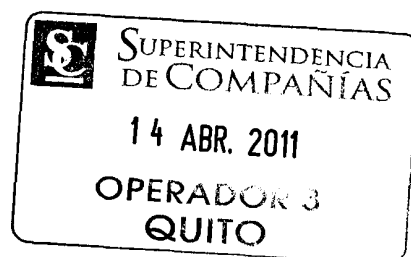


Inmobiliaria Inmofybe S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de
los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Miembros del Directorio y Accionistas de
Inmobiliaria INMOFYBE S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria INMOFYBE S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

A

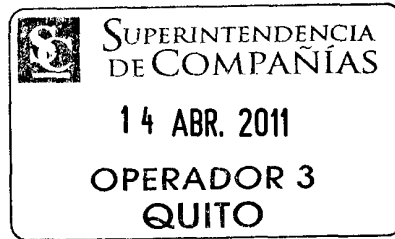
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte Touche

Quito, Marzo 11, 2011
Registro No. 019



Basem Bader
Licencia No. 18398




INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

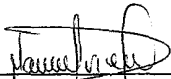
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		1,208	2,485
Cuentas por cobrar comerciales		5	
Préstamos por cobrar a compañía relacionada	3	3,277	1,233
Otras cuentas por cobrar		<u>30</u>	<u></u>
Total activos corrientes		<u>4,520</u>	<u>3,718</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	4		
Terrenos		251	251
Edificios		4,165	4,165
Muebles y enseres y equipo de oficina		5	5
Vehículos		<u>80</u>	<u>80</u>
Total		4,501	4,501
Menos depreciación acumulada		<u>2,332</u>	<u>2,108</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,169</u>	<u>2,393</u>
OTROS ACTIVOS		<u>1</u>	<u>1</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	5	<u>1,042</u>	<u>1,025</u>
TOTAL		<u>7,732</u>	<u>7,137</u>

Ver notas a los estados financieros


Gale Villamar
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Participación a empleados	6	122	93
Impuesto a la renta	7	83	48
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>13</u>	<u>16</u>
Total pasivos corrientes		<u>218</u>	<u>157</u>
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	8	<u>111</u>	<u>108</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	9		
Capital social		5,480	5,480
Reserva legal		155	114
Aportes para futuras capitalizaciones		65	65
Reserva facultativa		1,214	844
Utilidades retenidas		<u>489</u>	<u>369</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>7,403</u>	<u>6,872</u>
TOTAL		<u>7,732</u>	<u>7,137</u>


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	10,11	890	851
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>419</u>	<u>454</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>471</u>	<u>397</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados	10	273	163
Dividendos ganados		<u>67</u>	<u>63</u>
Total		<u>340</u>	<u>226</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>811</u>	<u>623</u>
MENOS:			
Participación a empleados	6	122	93
Impuesto a la renta	7	<u>158</u>	<u>119</u>
Total		<u>280</u>	<u>212</u>
UTILIDAD NETA		<u>531</u>	<u>411</u>

Ver notas a los estados financieros


Gale Villamar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

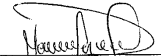
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	5,480	60	65	355	501	6,461
Utilidad neta					411	411
Transferencia	—	<u>54</u>	—	<u>489</u>	<u>(543)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2009	5,480	114	65	844	369	6,872
Utilidad neta					531	531
Transferencia	—	<u>41</u>	—	<u>370</u>	<u>(411)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>5,480</u>	<u>155</u>	<u>65</u>	<u>1,214</u>	<u>489</u>	<u>7,403</u>

Ver notas a los estados financieros



Galo Villamar
Gerente General



María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	885	832
Pagado a proveedores y empleados	(225)	(233)
Intereses ganados	229	163
Dividendos ganados	51	46
Participación a empleados	(93)	(119)
Impuesto a la renta	<u>(123)</u>	<u>(130)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>724</u>	<u>559</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución de inversiones temporales		1,873
Incremento en acciones	(1)	
Adquisición de propiedades y equipo	<u> </u>	<u>(120)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(1)</u>	<u>1,753</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo a compañía relacionada y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(2,000)</u>	<u> </u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(1,277)	2,312
Comienzo del año	<u>2,485</u>	<u>173</u>
FIN DEL AÑO	<u>1,208</u>	<u>2,485</u>

(Continúa...)

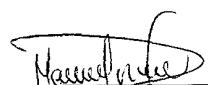
INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	531	411
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	224	219
Dividendos recibidos en acciones	(16)	(17)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(5)	(19)
Otras cuentas por cobrar	(30)	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(3)	2
Intereses por cobrar	(44)	
Otros pasivos a largo plazo	3	
Participación a empleados	29	(26)
Impuesto a la renta	<u>35</u>	<u>(11)</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>724</u>	 <u>559</u>

Ver notas a los estados financieros


Gafo Villamar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

Inmobiliaria INMOFYBE S.A. es una compañía constituida en el Ecuador y su actividad principal es la compra, venta, permuta y adquisición de bienes inmuebles en general, así como también su administración, arrendamiento y mantenimiento.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bancos - Representa el saldo disponible en bancos.

Ingresos por Arriendos - Los ingresos provienen de los contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles y se registran en resultados en función de su devengamiento.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios y 10 para muebles y enseres, equipo de oficina y 5 para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Valuación de Inversiones en Acciones - A su costo de adquisición que no excede a su correspondiente valor patrimonial proporcional.

Provisiones para Participación a Empleados e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de empleados y 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las

Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria Inmofybe S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

3. PRÉSTAMOS POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

Un resumen de préstamos por cobrar a compañía relacionada es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos otorgados a Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. - FARCOMED, compañía relacionada, a una tasa de interés nominal anual del 8.50% (8.75% en el año 2009) con vencimiento hasta junio del 2011 (febrero del 2010 para el año 2009).	3,200	1,200
Intereses por cobrar	<u>77</u>	<u>33</u>
Total	<u>3,277</u>	<u>1,233</u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,393	2,492
Adquisiciones		120
Depreciación	<u>(224)</u>	<u>(219)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,169</u>	<u>2,393</u>

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% de Tenencia</u>		<u>Saldo Contable</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
			<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
Corporación Favorita C.A.	0.13%	0.13%	775	759
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	0.10%	0.10%	177	177
Banco de Guayaquil S.A.	0.04%	0.04%	68	67
Centros Comerciales del Ecuador - CCI	0.60%	0.60%	<u>22</u>	<u>22</u>
Total			<u>1,042</u>	<u>1,025</u>

6. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<u>(en miles de U.S. dólares)</u>	
Saldos al comienzo del año	93	119
Provisión del año	122	93
Pagos efectuados	<u>(93)</u>	<u>(119)</u>
Saldos al fin del año	<u>122</u>	<u>93</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	689	530
Participación a empleados provenientes de ingresos exentos	10	10
Ingresos exentos	<u>(67)</u>	<u>(63)</u>
Utilidad gravable	<u>632</u>	<u>477</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>158</u>	<u>119</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	48	59
Provisión del año	158	119
Pagos efectuados	<u>(123)</u>	<u>(130)</u>
Saldos al fin del año	<u>83</u>	<u>48</u>

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2004 y son susceptibles de revisión las declaraciones del 2005 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo de impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

8. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Corresponden a garantías recibidas de los arrendatarios de los locales comerciales, las cuales serán devueltas a la finalización de los contratos de arrendamiento respectivos.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 5,480,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que un mínimo del 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Aporte para Futuras Capitalizaciones - Constituyen aportes en efectivo realizados por los accionistas.

Reserva Facultativa - La Ley de Compañías faculta la constitución de reservas especiales para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro.

10. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2010 y 2009, se desglosan como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	<u>748</u>	<u>851</u>
Intereses ganados	<u>273</u>	<u>107</u>
Arriendos pagados	<u>40</u>	<u>80</u>

11. COMPROMISOS

A continuación se detallan los contratos de arrendamiento de inmuebles suscritos por la Compañía:

Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A. - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de inmuebles donde funcionan las farmacias “Fybeca” y “Sana Sana” en las ciudades de Quito, Guayaquil, Manta y Cuenca. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento, y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2019.

Otros Clientes - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de locales comerciales con Librería Papiros Codice, Payless Shoes Source Ecuador Cía. Ltda., Ecuador Bottling Company Corp. y Ney Corina Jácome López, en las ciudades de Quito y Portoviejo. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento, y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2011 y 2012.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 11 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

