

Av. Amazonas N35-17
Edificio Xerox
P.O. Box 17-01-361
Quito, Ecuador

Tel: (593-2) 251 319
(593-2) 251 320
Fax: (593-2) 435 807
www.deloitte.com.ec

**Deloitte
& Touche**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOFYBE S.A.:

Hemos auditado el balance general adjunto de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2000, 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.

Tal como se menciona más ampliamente en la Nota 1 a los estados financieros, el 12 de marzo del 2000 el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla principalmente cambios al régimen tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

Deloitte Touche

Marzo 2, 2001
Registro No. 019



Basem Bader
Licencia No. 18398

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

INMOFYBE S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos		27
Inversiones temporales	4	445
Cuentas por cobrar comerciales		4
Compañía relacionada	5	120
Bienes realizables		24
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>34</u>
Total activos corrientes		<u>654</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	6	
Terreno		201
Edificios		3,110
Muebles y enseres		8
Equipo de computación		<u>5</u>
Total		3,324
Menos depreciación acumulada		<u>358</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,966</u>
INVERSIONES	7	<u>2,064</u>
OTROS ACTIVOS		<u>8</u>
TOTAL		<u><u>5,692</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Notas

PASIVOS CORRIENTES:

Participación a empleados	8	2
Impuesto a la renta	9	4
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>27</u>
Total pasivos corrientes		<u>33</u>

INGRESOS DIFERIDOS	10	<u>52</u>
--------------------	----	-----------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	11	1,040
Aportes para futura capitalización		46
Reserva de capital		3,415
Reserva legal		26
Reserva facultativa		236
Utilidades retenidas		<u>844</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,607</u>

TOTAL		<u>5,692</u>
-------	--	--------------

INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	
INGRESOS	13	180
GASTOS OPERACIONALES		<u>189</u>
PERDIDA OPERACIONAL		<u>9</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):		
Intereses ganados	13	53
Dividendos ganados		4
Diferencia en cambio, neta		81
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto		(91)
Otros gastos, neto		<u>(25)</u>
Total		<u>22</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>13</u>
MENOS:		
Participación a empleados	8	2
Impuesto a la renta	9	<u>4</u>
Total		<u>6</u>
UTILIDAD NETA		<u><u>7</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	Capital Social	Aportes para Futura Capitalización	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reserva de Capital	Reexpresión Monetaria	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al comienzo del año									
- Nota 12	1,040	36	1,262			22	199	119	2,678
Utilidad neta								7	7
Apropiación de reservas						4	37	(41)	
Aportes en efectivo		10							10
Dividendos acción			4						4
Efectos de la aplicación de la NEC 17			2,205		(56)			759	2,908
Transferencia	—	—	(3,471)	3,415	56	—	—	—	—
Saldos al fin del año	<u>1,040</u>	<u>46</u>	<u>—</u>	<u>3,415</u>	<u>—</u>	<u>26</u>	<u>236</u>	<u>844</u>	<u>5,607</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	170
Pagado a proveedores y empleados	(59)
Intereses ganados	53
Diferencia en cambio, neta	6
Dividendos recibidos	4
Participación a empleados	(10)
Impuesto a la renta	(12)
Otros gastos, neto	<u>(25)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>127</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de propiedades y equipo	(132)
Inversiones	(38)
Inversiones temporales	35
Cuentas por cobrar compañía relacionada	<u>10</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(125)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aportes para futuras capitalizaciones y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>10</u>
CAJA Y BANCOS:	
Incremento neto durante el año	12
Comienzo del año	18
Efecto de la variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	<u>(3)</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>27</u></u>

(Continúa...)

INMOFYBE S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Utilidad neta	7
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipo	127
Amortización de gastos preoperacionales	14
Amortización de ingresos diferidos	(15)
Ganancia en cambio no realizada	(75)
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto	91
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	5
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(28)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	17
Participación a empleados	(8)
Impuesto a la renta	<u>(8)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>127</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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

En los últimos años la actividad económica del país se ha visto afectada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos fundamentalmente debido al congelamiento de los depósitos monetarios, crisis del sistema financiero, incrementos significativos en los precios internos y altas devaluaciones de nuestra moneda frente al dólar de los Estados Unidos de América. Estas condiciones adversas han originado, entre otros, una marcada recesión económica y un consecuente incremento de las tasas de desempleo. Como consecuencia de tales efectos, el 12 de marzo del 2000, el Gobierno Ecuatoriano, con el propósito de lograr un control de la estabilidad monetaria, aprobó un proceso de dolarización de la economía el cual contempla, entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país. Como parte de tales reformas, se establece como moneda del país, el dólar de los Estados Unidos de América y fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio del dólar de S/25,000. No es posible aún establecer con objetividad los efectos de los cambios introducidos y sus consecuencias sobre la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

En virtud del cambio estructural monetario mencionado en la Nota 1, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" a través de la cual se efectúa la conversión de las cifras contables al 31 de marzo del 2000 de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América. A partir del 1 de abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones 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. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Bases de Presentación - Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en U.S. dólares, aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, emitida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Esta norma requiere la

conversión de las cifras contables en sucres ecuatorianos al 31 de marzo del 2000 a dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con los siguientes procedimientos:

Activos y Pasivos Monetarios:

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos monetarios, al 31 de marzo del 2000 (caja y equivalentes de caja, cuentas por cobrar comerciales, gastos anticipados y otras cuentas por cobrar, obligaciones por pagar, cuentas por pagar y gastos acumulados y otras cuentas por pagar), fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00.

Activos No Monetarios y Patrimonio:

- Los activos no monetarios y patrimonio, expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron corregidos aplicando al valor del activo no monetario y patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999 el efecto de la inflación correspondiente al primer trimestre del año 2000.
- Los activos no monetarios y patrimonio, corregidos en sucres al 31 de marzo del 2000 fueron ajustados aplicando el índice especial de corrección de brecha (variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen (en caso de ser posterior) y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos no monetarios y patrimonio ajustados por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha fueron convertidos a dólares de los Estados Unidos de América utilizando el tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00.

La pérdida por exposición a la inflación y aquella que se origina por la aplicación del índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, fueron incluidas en los resultados del año en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación, REI. La ganancia o pérdida por la aplicación del índice especial de corrección de brecha hasta el 31 de diciembre de 1999 fue registrada directamente en el patrimonio.

Para efectos del ajuste por corrección monetaria y del índice especial de corrección de brecha, se utilizaron los índices de precios al consumidor elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y los tipos de cambio del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América para la compra, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los rubros que conforman los estados de resultados y de flujos de caja no estuvieron sujetos a ajuste.

Ingresos - Se registran en base a la emisión de las correspondientes facturas.

Valuación de Propiedades y Equipo - Hasta el 31 de marzo del 2000, al costo de adquisición ajustado. Las adiciones a partir del 1 de abril del 2000, 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, 10 para muebles y enseres y 5 para equipo de computación.

Valuación de Inversiones - A su costo de adquisición ajustado que no excede a su correspondiente valor patrimonial proporcional. El costo ajustado incluye los dividendos recibidos en acciones.

Otros Activos - Corresponden principalmente, a gastos de constitución y adecuaciones, registrados a su costo de adquisición ajustado hasta el 31 de marzo del 2000, los mismos que están siendo amortizados en línea recta en cinco y dos años respectivamente.

Participación a Empleados e Impuesto a la Renta - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 8 y 9).

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
1996	26
1997	30
1998	45
1999	61
2000	91

4. INVERSIONES TEMPORALES

Un resumen de las inversiones temporales es como sigue:

	(en miles de U.S. dólares)
Fondos de inversión locales que generan una tasa de interés variable de acuerdo a las condiciones del fondo	423
Fondo Visión INC.	<u>22</u>
Total	<u>445</u>

5. COMPAÑIA RELACIONADA

Corresponde a un préstamo entregado a Farcomed por US\$120,000 con un interés del 1% mensual renovable cada 180 días.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

El movimiento de propiedades y equipo fue como sigue:

	(en millones de sucres)
Saldo neto al comienzo del año	31,577
Reexpresión neta - NEC 17	42,455
Depreciación	<u>(358)</u>
Saldo neto al 31 de marzo del 2000	<u>73,674</u>
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/25,000 (en miles)	<u>2,947</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Saldo neto al 31 de marzo del 2000	2,947
Adquisiciones	132
Depreciación	<u>(113)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>2,966</u>

7. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% de Tenencia</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>	<u>Valor en Libros</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
ETICFARM S.A.	94.23	1,880	1,930	1,883
Supermercado la Favorita				81
Produbanco				73
Centros Comerciales del Ecuador - CCI				22
Otras				<u>5</u>
Total				<u>2,064</u>

Los estados financieros de ETICFARM S.A. no se presentan consolidados con los estados financieros de Inmofybe S.A..

8. PARTICIPACION A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta. El movimiento de la provisión para participación a empleados fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	11
Efecto de la variación en el tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(1)
Provisión del año	2
Pagos efectuados	<u>(10)</u>
Saldo al fin del año	<u>2</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% sobre las utilidades gravables. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	11
Gastos no deducibles	10
Ingresos exentos	<u>(7)</u>
Utilidad gravable	<u>14</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados 25%	<u>4</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	14
Efecto de la variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(2)
Provisión del año	4
Pagos efectuados	<u>(12)</u>
Saldo al fin del año	<u>4</u>

Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC) - De acuerdo con disposiciones legales vigentes, se establece el impuesto del 0.8% a la circulación de capitales para el año 2000, aplicable al valor de las operaciones realizadas a través de las instituciones que forman parte del sistema financiero nacional. El ICC constituye un impuesto adicional al impuesto a la renta, deducible para el cálculo de dicho impuesto. La vigencia del ICC fue hasta el 31 de diciembre del 2000.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Constituyen ingresos recibidos por anticipado por el arriendo de una bodega a Farcomed S.A. (compañía relacionada) en base a un contrato de concesión a cinco años a partir del 1° de agosto de 1999.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2,600,000 acciones de US\$0.4 valor nominal unitario.

Reserva por Revalorización del Patrimonio - Representa el efecto acumulado de los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto utilidades retenidas, en cuyo caso, el efecto de la reexpresión se registra en la misma cuenta. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por los correspondientes índices especiales de corrección de brecha fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

Reexpresión Monetaria - Representa la contrapartida de los ajustes efectuados a las partidas no monetarias incluidas en el balance general hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por corrección monetaria y por el índice especial de corrección de brecha, correspondiente al primer trimestre del año 2000, de acuerdo con lo que establece la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17, fue convertido a dólares de los Estados Unidos de América al tipo de cambio de S/25,000 por US\$1.00 y transferido a la cuenta Reserva de Capital.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 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.

12. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

Los saldos al 31 de diciembre de 1999 han sido convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad - NEC 17 como sigue:

	Capital Social	Aportes para Futura Capitalización	Reserva por Revalorización del Patrimonio ...(en millones de sucres)...	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 1999 reportados previamente	<u>26,000</u>	<u>906</u>	<u>29,857</u>	<u>552</u>	<u>4,968</u>	<u>4,672</u>	<u>66,955</u>
...(en miles de U.S. dólares)...							
Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de cierre (S/21,500)	1,209	42	1,389	26	231	217	3,114
Efectos de la NEC 17 (variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000)	<u>(169)</u>	<u>(6)</u>	<u>(127)</u>	<u>(4)</u>	<u>(32)</u>	<u>(98)</u>	<u>(436)</u>
Saldos convertidos a U.S. dólares	<u>1,040</u>	<u>36</u>	<u>1,262</u>	<u>22</u>	<u>199</u>	<u>119</u>	<u>2,678</u>

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante el 2000, se desglosan como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Arriendos ganados	<u>175</u>
Intereses ganados	<u>7</u>

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.