

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

Tel: (593-2) 2251 319
(593-2) 2251 320
Fax: (593-2) 2435 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 los balances generales adjuntos de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

En base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, durante el año 2002, la Compañía adoptó el método de participación para el registro de las inversiones en subsidiarias. En razón de esta circunstancia, la Compañía reestructuró los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2001, para dar efecto retroactivo al cambio en el método de contabilización de inversiones.


Marzo 14, 2003
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

**Deloitte
Touche
Tohmatsu**

INMOFYBE S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>Restablecido 2001</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		112	64
Inversiones temporales	4	115	237
Cuentas por cobrar comerciales		86	7
Compañías relacionadas	5	341	388
Bienes realizables		24	24
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>4</u>	<u>21</u>
Total activos corrientes		<u>682</u>	<u>741</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terreno	6	251	251
Edificios		3,964	3,334
Muebles y enseres		<u>8</u>	<u>8</u>
Total		4,223	3,593
Menos depreciación acumulada		<u>684</u>	<u>513</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>3,539</u>	<u>3,080</u>
INVERSIONES	7	<u>3,062</u>	<u>2,462</u>
TOTAL		<u>7,283</u>	<u>6,283</u>

Ver notas a los estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>Restablecido 2001</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar	8	170	
Participación a empleados	9	43	26
Impuesto a la renta	10	25	21
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>92</u>	<u>120</u>
Total pasivos corrientes		<u>330</u>	<u>167</u>
INGRESOS DIFERIDOS	11	<u>23</u>	<u>38</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	12	5,900	5,300
Menos capital suscrito no pagado		<u> </u>	<u>760</u>
Capital pagado		5,900	4,540
Reserva de capital			316
Reserva legal		26	27
Reserva facultativa		43	84
Utilidades retenidas		<u>961</u>	<u>1,111</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>6,930</u>	<u>6,078</u>
TOTAL		<u>7,283</u>	<u>6,283</u>

INMOFYBE S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>Restablecido 2001</u>
INGRESOS	13	524	403
GASTOS OPERACIONALES		<u>297</u>	<u>280</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>227</u>	<u>123</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados, neto	13	43	46
Dividendos ganados		20	7
Ingresos por inversiones	7	524	228
Otros gastos, neto		<u>(1)</u>	<u>(5)</u>
Total		<u>586</u>	<u>276</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>813</u>	<u>349</u>
MENOS:			
Participación a empleados	9	43	26
Impuesto a la renta	10	<u>38</u>	<u>21</u>
Total		<u>81</u>	<u>47</u>
UTILIDAD NETA		<u>732</u>	<u>352</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2000	1,040	46	3,415	26	236	844	5,607
Utilidad neta						124	124
Apropiación de reservas				1	7	(8)	
Aportes en especies		50					50
Capitalización	<u>3,500</u>	<u>(96)</u>	<u>(3,099)</u>	<u>(26)</u>	<u>(202)</u>	<u>(77)</u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001, previamente reportados	4,540		316	1	41	883	5,781
Efecto del ajuste del valor de las inversiones bajo el método de participación, Nota 7	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>26</u>	<u>43</u>	<u>228</u>	<u>297</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001, restablecidos	4,540		316	27	84	1,111	6,078
Utilidad neta						732	732
Ajustes de años anteriores						4	4
Compensación de créditos		26					26
Aportes en efectivo		90					90
Apropiación de reservas				12		(12)	
Capitalización	<u>1,360</u>	<u>(116)</u>	<u>(316)</u>	<u>(13)</u>	<u>(41)</u>	<u>(874)</u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>5,900</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>26</u>	<u>43</u>	<u>961</u>	<u>6,930</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>Restablecido 2001</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	430	400
Pagado a proveedores y empleados	(111)	(334)
Intereses ganados, neto	43	46
Dividendos recibidos	20	7
Participación a empleados	(26)	(2)
Impuesto a la renta	(34)	(4)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>2</u>	<u>(5)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>324</u>	<u>108</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo	(460)	(178)
Inversiones en compañías relacionadas	(81)	
Inversiones temporales	128	
Préstamos a compañías relacionadas	<u>47</u>	<u>107</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(366)</u>	<u>(71)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes para futuras capitalizaciones y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>90</u>	<u>—</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	48	37
Comienzo del año	<u>64</u>	<u>27</u>
FIN DEL AÑO	<u>112</u>	<u>64</u>

(Continúa...)

INMOFYBE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2002</u>	<u>Restablecido 2001</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	732	352
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	171	160
Amortización de gastos preoperacionales		8
Amortización de ingresos diferidos	(15)	(14)
Efecto del ajuste del valor de las inversiones bajo el método de participación	(524)	(228)
Otros	3	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales		(3)
Compañías relacionadas		(270)
Cuentas por pagar comerciales	(79)	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	17	15
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(2)	47
Participación a empleados	17	24
Impuesto a la renta	<u>4</u>	<u>17</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>324</u>	<u>108</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Adquisición de propiedades y equipo con financiamiento	<u>170</u>	<u>46</u>
Capitalización mediante compensación de créditos	<u>26</u>	

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

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. El arrendamiento de inmuebles se realiza básicamente con sus compañías relacionadas.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2002. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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, excepto en lo relacionado a la consolidación de estados financieros como se explica en la Nota 7, las cuales 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:

Ingresos por Arriendo - Se registran mensualmente en base a su causación.

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.

Inversión en Acciones en Compañías Asociadas - Se encuentran registradas al costo de adquisición más las ganancias (o pérdidas) de la Compañía emisora de las acciones. Tales ganancias (o pérdidas) se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al

patrimonio de los accionistas.

Inversiones Temporales- Se encuentran registradas al valor de los depósitos efectuados.

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

Participación a Empleados e Impuesto a la Renta - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Notas 9 y 10).

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>
1999	61
2000	91
2001	22
2002	9

4. INVERSIONES TEMPORALES

Constituyen fondos de inversión locales que generan una tasa de interés variable de acuerdo a las condiciones del fondo.

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Meditotal (1)	276	254
Farcomed (1)	63	134
Otros	<u>2</u>	<u>—</u>
Total	<u>341</u>	<u>388</u>

(1) Constituyen préstamos entregados a compañías relacionadas con vencimientos hasta diciembre del 2003 renovables, que devengan una tasa de interés del 1% mensual.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,080	2,966
Adquisiciones	630	224
Aportes en especies		50
Depreciación	<u>(171)</u>	<u>(160)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>3,539</u>	<u>3,080</u>

Aportes en Especies - Constituye un terreno recibido como aportes para futura capitalización ubicado en la ciudad de Portoviejo.

7. INVERSIONES

Un detalle de inversiones es como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en acciones	2,967	2,361
Otras inversiones (1)	<u>95</u>	<u>101</u>
Total	<u>3,062</u>	<u>2,462</u>

(1) Constituyen fondos de inversión con vencimiento hasta el 2012 que generan una tasa de interés variable de acuerdo a las condiciones del fondo.

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2001 (A)</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...							
Eticfarm S.A.	94.23	94.23	1,880	1,880	2,786	2,180	2,786	2,180
Supermercados								
La Favorita (B)							81	81
Produbanco (B)							73	73
Centros Comerciales								
del Ecuador - CCI (B)							22	22
Otras							<u>5</u>	<u>5</u>
Total							<u>2,967</u>	<u>2,361</u>

(A) Saldo restablecido

(B) Porcentajes menores al 1%

Durante el año 2002, la Compañía en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes, adoptó el método de participación para el registro de las inversiones en subsidiarias. El efecto del referido registro al 31 de diciembre del 2001 fue el de incrementar la cuenta Reserva legal, Reserva facultativa y Utilidades retenidas en US\$26 mil, US\$43 mil y US\$228 mil respectivamente. Al 31 de diciembre del 2002, el incremento en el valor patrimonial proporcional correspondiente al año 2002 fue de US\$524 mil, el mismo que fue registrado como parte del resultado del año.

Los estados financieros de ETICFARM S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2002 y 2001, no se presentan consolidados con los estados financieros de Inmofybe S.A., tal como lo establecen las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, en razón de que tal requerimiento es exigido por disposiciones legales vigentes a partir del 2003.

8. OBLIGACIONES POR PAGAR

Constituye una obligación por pagar a Toledama S.A. por la compra de locales comerciales en Albocentro, con vencimiento hasta febrero del 2003 a una tasa de interés del 8% anual.

9. 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. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	26	2
Provisión del año	43	26
Pagos efectuados	<u>(26)</u>	<u>(2)</u>
Saldos al fin del año	<u>43</u>	<u>26</u>

10. IMPUESTO A LA RENTA

La tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. 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:

... Diciembre 31, ...
2002 2001
(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	770	145
Gastos no deducibles	6	3
Ingresos exentos	<u>(544)</u>	<u>(7)</u>
Utilidad gravable	<u>232</u>	<u>141</u>
 Impuesto a la renta cargado a resultados	 <u>38</u>	 <u>21</u>

... Diciembre 31, ...
2002 2001
(en miles de U.S. dólares)

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

Saldos al comienzo del año	21	4
Provisión del año	38	21
Pagos efectuados	<u>(34)</u>	<u>(4)</u>
 Saldos al fin del año	 <u>25</u>	 <u>21</u>

11. 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.

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2002, el capital social autorizado consiste de 5,900,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (13,250,000 acciones de US\$0.4 valor nominal unitario en el año 2001).

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. Durante el año 2002, el saldo de esta cuenta fue capitalizado en su totalidad.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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.

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados, neto	<u>454</u>	<u>393</u>
Intereses ganados	<u>34</u>	<u>19</u>
Servicios pagados	<u>4</u>	<u>—</u>

14. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 14 del 2003) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
