

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 2004 y 2003 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 2004 y 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Marzo 14, 2005
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOFYBE S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		159	343
Inversiones temporales	4	865	127
Cuentas por cobrar comerciales		4	77
Compañías relacionadas	5	152	254
Bienes realizables		5	24
Documentos por cobrar accionistas	6		1,461
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>4</u>	<u>12</u>
Total activos corrientes		<u>1,189</u>	<u>2,298</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	7		
Terreno		570	387
Edificios		3,963	3,963
Muebles y enseres y equipo de oficina		<u>6</u>	<u>6</u>
Total		4,539	4,356
Menos depreciación acumulada		<u>1,079</u>	<u>880</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>3,460</u>	<u>3,476</u>
INVERSIONES	8	<u>180</u>	<u>201</u>
TOTAL		<u>4,829</u>	<u>5,975</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Participación a empleados	9	59	
Impuesto a la renta	10	30	38
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>116</u>	<u>109</u>
Total pasivos corrientes		<u>205</u>	<u>147</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11	4,640	6,103
Reserva legal		26	26
Déficit acumulado		<u>(42)</u>	<u>(301)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,624</u>	<u>5,828</u>
TOTAL		<u>4,829</u>	<u>5,975</u>

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
INGRESOS	12	729	613
GASTOS OPERACIONALES		<u>394</u>	<u>353</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>335</u>	<u>260</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados, neto	12	31	31
Dividendos ganados		27	
Pérdida en venta de inversiones	8		(524)
Otros ingresos, neto		<u>3</u>	<u>7</u>
Total		<u>61</u>	<u>(486)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>396</u>	<u>(226)</u>
MENOS:			
Participación a empleados	9	59	
Impuesto a la renta	10	<u>78</u>	<u>75</u>
Total		<u>137</u>	<u>75</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>259</u>	<u>(301)</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 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2002	5,900	26	43	961	6,930
Pérdida neta				(301)	(301)
Apropiación de reservas		73	529	(602)	
Capitalización	203	(73)		(130)	
Distribución de dividendos	—	—	(572)	(229)	(801)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	6,103	26		(301)	5,828
Utilidad neta				259	259
Disminución de capital	(1,463)	—	—	—	(1,463)
Saldos al 31 de diciembre del 2004	<u>4,640</u>	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>(42)</u>	<u>4,624</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	802	622
Pagado a proveedores y empleados	(163)	(58)
Intereses ganados, neto	31	31
Dividendos recibidos	27	
Participación a empleados		(43)
Impuesto a la renta	(86)	(62)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>3</u>	<u>(16)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>614</u>	<u>474</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo	(183)	(138)
Precio de venta de propiedades y equipo		2
Recuperación de fondos de inversión	85	
Disminución de inversiones en compañías relacionadas		801
Inversiones temporales	<u>(802)</u>	<u>63</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(900)</u>	<u>728</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones por pagar a bancos		(170)
Préstamos de Compañías relacionadas	102	
Dividendos pagados	<u>—</u>	<u>(801)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>102</u>	<u>(971)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	(184)	231
Comienzo del año	<u>343</u>	<u>112</u>
FIN DEL AÑO	<u>159</u>	<u>343</u>

(Continúa...)

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (pérdida) neta	259	(301)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	199	199
Amortización de ingresos diferidos		(23)
Pérdida en venta de inversiones		524
Cambios en activos y pasivos:		
Compañías relacionadas		9
Cuentas por cobrar comerciales	73	(8)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	25	87
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	7	17
Participación a empleados	59	(43)
Impuesto a la renta	<u>(8)</u>	<u>13</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>614</u>	<u>474</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Venta de acciones a compañía relacionada	<u> </u>	<u>1,461</u>
Disminución de capital y compensación de documentos por cobrar accionistas	<u>1,461</u>	<u> </u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

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 principalmente 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, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. 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, 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 y equipos.

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

Valuación de Inversiones Permanentes - 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>
2001	22
2002	9
2003	6
2004	2

4. INVERSIONES TEMPORALES

Un detalle de inversiones temporales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depósitos en Fondos de Inversión	155	127
Póliza de acumulación con vencimiento en enero 31 del 2005 con una tasa de interés nominal anual del 4.5% (1)	504	
Certificado de depósito a plazo con vencimiento en enero 15 del 2005 con una tasa de interés nominal anual del 6% (1)	<u>206</u>	—
Total	<u>865</u>	<u>127</u>

(1) Estas inversiones fueron renovadas en el 2005.

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Meditotal (1)	152	253
Otros	—	<u>1</u>
Total	<u>152</u>	<u>254</u>

(1) Constituye un préstamo con vencimiento hasta julio del 2005 renovable, que devenga una tasa de interés del 1% mensual. Incluye US\$2 mil de interés por cobrar (US\$3 mil en el año 2003).

6. DOCUMENTOS POR COBRAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2003, constituyen documentos por cobrar a accionistas producto de la venta de las inversiones en acciones de Eticfarm S.A. (Compañía relacionada). Estos documentos vencieron en enero del 2004 sin cómputo de interés. Tal como se explica en la Nota 10, esta cuenta fue compensada en el año 2004 con la disminución de capital aprobada por los accionistas el 28 de enero del 2004.

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,476	3,539
Adquisiciones	183	138
Bajas		(2)
Depreciación	<u>(199)</u>	<u>(199)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>3,460</u>	<u>3,476</u>

8. INVERSIONES

Un detalle de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en acciones	180	180
Otras inversiones	—	<u>21</u>
Total	<u>180</u>	<u>201</u>

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

Compañía	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Supermercados La Favorita (A)	81	81
Produbanco (A)	73	73
Centros Comerciales del Ecuador - CCI (A)	22	22
Otras	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u>180</u>	<u>180</u>

(A) Porcentajes menores al 1%

Durante el año 2003, la Compañía vendió las inversiones en acciones que mantenía en ETICFARM S.A. a sus accionistas. Producto de esta venta se generó una pérdida de US\$524 mil.

9. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores 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.

10. 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. 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 (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros, neta de participación a empleados	336	(225)
Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos	4	
Gastos no deducibles		535
Ingresos exentos	<u>(27)</u>	<u>(8)</u>
Utilidad gravable	<u>313</u>	<u>302</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>78</u>	<u>75</u>

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	38	25
Provisión del año	78	75
Pagos efectuados	<u>(86)</u>	<u>(62)</u>
Saldos al fin del año	<u>30</u>	<u>38</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 4,640,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (6,103,000 en el año 2003).

Con fecha 28 de enero del 2004, la Junta General de Accionistas aprobó la disminución del capital en US\$1.4 millones. La disminución de capital fue compensada con el saldo por cobrar accionistas producto de la venta de las inversiones de Eticfarm S.A. (Compañía relacionada).

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. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados, neto	<u>527</u>	<u>527</u>
Intereses ganados	<u>13</u>	<u>24</u>
Servicios pagados	<u>5</u>	<u>4</u>

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 14, 2005) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.