

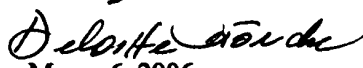
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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 2005 y 2004 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 2005 y 2004, 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 6, 2006
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOFYBE S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		410	159
Inversiones temporales	4		865
Cuentas por cobrar comerciales		3	4
Compañías relacionadas	5	1,466	152
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>56</u>	<u>9</u>
Total activos corrientes		<u>1,935</u>	<u>1,189</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	6		
Terreno		251	570
Edificios		3,963	3,963
Muebles y enseres y equipo de oficina		<u>6</u>	<u>6</u>
Total		4,220	4,539
Menos depreciación acumulada		<u>1,277</u>	<u>1,079</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,943</u>	<u>3,460</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	7	<u>230</u>	<u>180</u>
TOTAL		<u>5,108</u>	<u>4,829</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Participación a empleados	8	54	59
Impuesto a la renta	9	7	30
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>119</u>	<u>116</u>
Total pasivos corrientes		<u>180</u>	<u>205</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	11		
Capital social		4,640	4,640
Aportes para futuras capitalizaciones		45	
Reserva legal		26	26
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>217</u>	<u>(42)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>4,928</u>	<u>4,624</u>
TOTAL		<u>5,108</u>	<u>4,829</u>

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS	12	661	729
GASTOS OPERACIONALES		<u>413</u>	<u>394</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>248</u>	<u>335</u>
OTROS INGRESOS:			
Intereses ganados, neto	12	55	31
Dividendos ganados		24	27
Otros ingresos		<u>35</u>	<u>3</u>
Total		<u>114</u>	<u>61</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>362</u>	<u>396</u>
MENOS:			
Participación a empleados	8	54	59
Impuesto a la renta	9	<u>49</u>	<u>78</u>
Total		<u>103</u>	<u>137</u>
UTILIDAD NETA		<u>259</u>	<u>259</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 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2003	6,103		26	(301)	5,828
Utilidad neta				259	259
Disminución de capital	<u>(1,463)</u>	—	—	—	<u>(1,463)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2004	4,640		26	(42)	4,624
Utilidad neta				259	259
Aportes de capital	—	<u>45</u>	—	—	<u>45</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>4,640</u>	<u>45</u>	<u>26</u>	<u>217</u>	<u>4,928</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	1,016	802
Pagado a proveedores y empleados	(268)	(163)
Intereses ganados, neto	55	31
Dividendos recibidos	24	27
Participación a empleados	(59)	
Impuesto a la renta	(72)	(86)
Otros ingresos neto	<u>3</u>	<u>3</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>699</u>	<u>614</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo		(183)
Recuperación de fondos de inversión		85
Adquisición de inversiones en acciones	(50)	
Inversiones temporales	<u>—</u>	<u>(802)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(50)</u>	<u>(900)</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de inversiones a corto plazo	865	
Préstamos a compañías relacionadas	(1,308)	102
Aportes para futuras capitalizaciones	<u>45</u>	<u>—</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(398)</u>	<u>102</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	251	(184)
Comienzo del año	<u>159</u>	<u>343</u>
FIN DEL AÑO	<u>410</u>	<u>159</u>

(Continúa...)

INMOFYBE S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	259	259
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	199	199
Utilidad en venta de propiedades y equipo	(32)	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	1	73
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(52)	25
Venta de propiedades y equipo	350	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2	7
Participación a empleados	(5)	59
Impuesto a la renta	<u>(23)</u>	<u>(8)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>699</u>	<u>614</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

1. OPERACIONES

INMOFYBE S.A. es una compañía constituida en el Ecuador. Su actividad principal es la compra, venta, permuta y la adquisición a 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.

2. POLITICAS 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. 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 8 y 9).

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2005. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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>
2002	9
2003	6
2004	2
2005	4

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía mantiene como inversiones temporales depósitos en fondos de inversión por US\$155 mil, pólizas de acumulación por US\$504 mil con una tasa de interés nominal anual del 4.5% y certificados de depósito a plazo por US\$206 mil con una tasa de interés nominal anual del 6%.

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Meditotal S.A.	158	152
Ginalu S.A.	<u>1,308</u>	—
Total	<u>1,466</u>	<u>152</u>

Constituyen préstamos a compañías relacionadas con una tasa de interés del 7% y con vencimientos hasta mayo del 2006.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2004</u>	<u>2003</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,460	3,476
Adquisiciones		183
Ventas	(318)	
Depreciación	<u>(199)</u>	<u>(199)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,943</u>	<u>3,460</u>

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Supermercados La Favorita (A)	81	81
Produbanco (A)	73	73
Banco de Guayaquil (A)	50	
Centros Comerciales del Ecuador - CCI (A)	22	22
Otras	<u>4</u>	<u>4</u>
Total	<u>230</u>	<u>180</u>

(A) Porcentajes menores al 1%.

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.

9. 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,...
2004 2003
(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	308	336
Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos	4	4
Gastos no deducibles	1	
Ingresos exentos	<u>(24)</u>	<u>(27)</u>
Utilidad gravable	<u>289</u>	<u>313</u>
Reinversión de utilidades 15% impuesto a la renta	35	
Distribución de utilidades 25% impuesto a la renta	<u>14</u>	<u>78</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>49</u>	<u>78</u>

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

... Diciembre 31,...
2005 2004
(en miles de U.S. dólares)

Saldos al comienzo del año	30	38
Provisión del año	49	78
Pagos efectuados	<u>(72)</u>	<u>(86)</u>
Saldos al fin del año	<u>7</u>	<u>30</u>

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

... Diciembre 31,...
2005 2004
(en miles de U.S. dólares)

Valores en garantía	108	108
Otras cuentas por pagar	<u>11</u>	<u>8</u>
Total	<u>119</u>	<u>116</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.

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

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>2005</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2004</u>
Arriendos ganados, neto	<u>624</u>	<u>527</u>
Intereses ganados	<u>18</u>	<u>13</u>
Gasto arriendos	<u>36</u>	<u>—</u>
Servicios pagados	<u>5</u>	<u>5</u>
Venta de terrenos	<u>350</u>	<u>—</u>

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (febrero 24, 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
