

Deloitte.

Archivo general
87532

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

Abril 22, 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

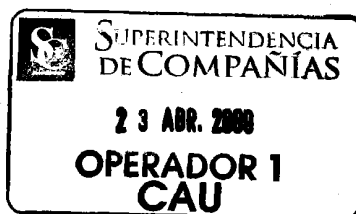
Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Inmofybe S.A. por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 87532.

Atentamente,



David Liger
Gerente de Auditoría

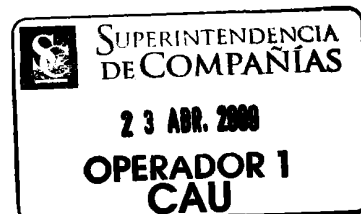


Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Inmofybe S.A.

*Estados Financieros por los Años Terminados el
31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



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

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos 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 Inmobiliaria INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.


Marzo 30, 2009
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en miles de U.S. dólares)

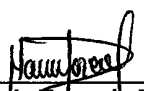
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		173	137
Inversiones temporales	3	1,873	1,784
Cuentas por cobrar comerciales		1	3
Cuentas por cobrar a compañía relacionada	4	1,213	858
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar			<u>2</u>
Total activos corrientes		<u>3,260</u>	<u>2,784</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
	5		
Terrenos		251	251
Edificios		4,125	4,125
Muebles y enseres y equipo de oficina		<u>5</u>	<u>5</u>
Total		4,381	4,381
Menos depreciación acumulada		<u>1,889</u>	<u>1,682</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,492</u>	<u>2,699</u>
OTROS ACTIVOS			
		<u>1</u>	<u>-</u>
INVERSIONES EN ACCIONES			
	6	<u>1,008</u>	<u>641</u>
TOTAL			
		<u>6,761</u>	<u>6,124</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Participación a empleados	7	119	90
Impuesto a la renta	8	59	65
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>14</u>	<u>9</u>
Total pasivos corrientes		<u>192</u>	<u>164</u>
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO	9	<u>108</u>	<u>108</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10		
Capital social		5,480	5,480
Reserva legal		60	21
Aportes para futuras capitalizaciones		65	
Reserva facultativa		355	
Utilidades retenidas		<u>501</u>	<u>351</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>6,461</u>	<u>5,852</u>
 TOTAL		 <u>6,761</u>	 <u>6,124</u>



María Eugenia Moreno
Contadora

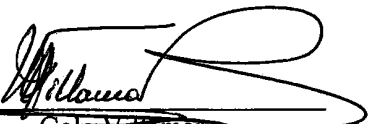
INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

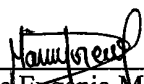
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	11	787	749
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>383</u>	<u>376</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>404</u>	<u>373</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados	11	186	158
Dividendos ganados		208	67
Otros gastos, neto		<u>(3)</u>	<u>—</u>
Total		<u>391</u>	<u>225</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>795</u>	<u>598</u>
MENOS:			
Participación a empleados	9	119	90
Impuesto a la renta	8	<u>132</u>	<u>114</u>
Total		<u>251</u>	<u>204</u>
UTILIDAD NETA		<u>544</u>	<u>394</u>

Ver notas a los estados financieros


Gale Vallmar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

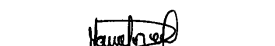
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	4,993	26	50		331	5,400
Utilidad neta					394	394
Aportes			58			58
Capitalización	<u>487</u>	<u>(5)</u>	<u>(108)</u>	<u>—</u>	<u>(374)</u>	<u>—</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	5,480	21			351	5,852
Utilidad neta					544	544
Transferencia		39		355	(394)	
Aportes	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>65</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>5,480</u>	<u>60</u>	<u>65</u>	<u>355</u>	<u>501</u>	<u>6,461</u>

Ver notas a los estados financieros


Gerente General


Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	789	748
Pagado a proveedores y trabajadores	(171)	(92)
Intereses ganados	186	158
Dividendos ganados	51	38
Participación a empleados	(90)	(78)
Impuesto a la renta	(138)	(77)
Otros ingresos, neto	<u>1</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>628</u>	<u>697</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de inversiones en acciones	(210)	
Adquisición de otros activos	(1)	
Préstamo a compañía relacionada	(353)	(858)
Disminución (incremento) de inversiones temporales	(89)	120
Adquisición de propiedades y equipo	<u>—</u>	<u>(105)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(657)</u>	<u>843</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes para futuras capitalizaciones y efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>65</u>	<u>58</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	36	(88)
Comienzo del año	<u>137</u>	<u>225</u>
FIN DEL AÑO	<u>173</u>	<u>137</u>

(Continúa...)

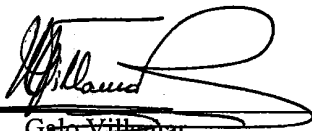
INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

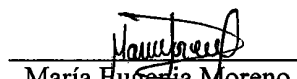
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	544	394
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	207	201
Dividendos recibidos en acciones	(157)	(29)
Baja de inversiones en acciones	4	
Baja de propiedades y equipo		1
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	2	(1)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		82
Participación a empleados	29	12
Impuesto a la renta	(6)	37
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>5</u>	<u>—</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>628</u>	<u>697</u>

Ver notas a los estados financieros


Gale Villanar
Gerente General


María Eugenia Moreno
Contadora

INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

1. OPERACIONES

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.

Durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han generado un deterioro en la economía del Ecuador, lo cual se ve reflejado en la alta calificación del riesgo país, altas tasas de interés, incremento en la tasa de inflación y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano ha diseñado ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, 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:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Ingresos por Arriendos - Los cargos (cánones) originados en los contratos de arrendamiento se registran en resultados en función de su devengamiento.

Inversiones Temporales - Constituyen certificados de depósitos emitidos por instituciones financieras del exterior. Se muestran a su costo de adquisición que no excede a su correspondiente valor de mercado.

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 edificio y 10 para muebles y enseres y equipo oficina. 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.

3. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2008, constituyen certificados de depósito a plazo en instituciones financieras del exterior con vencimientos en enero del 2009 (hasta marzo del 2008 para el año 2007) y con una tasa de interés nominal anual del 3.3% (8% en el año 2007). Estas inversiones generalmente son renovadas al vencimiento y no garantizan ningún pasivo de la Compañía, de sus accionistas o sus compañías relacionadas.

4. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</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 del 8.5% anual (7% en el año 2007) con vencimiento en junio del 2009 (febrero del 2008 para el año 2007)	1,200	858
Otros	<u>13</u>	<u>—</u>
Total	<u>1,213</u>	<u>858</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,699	2,796
Adquisiciones		105
Bajas		(1)
Depreciación	<u>(207)</u>	<u>(201)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,492</u>	<u>2,699</u>

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Saldo Contable	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Corporación Favorita C.A.	0.13%	0.11%	759	473
Banco de la Producción S.A.				
PRODUBANCO	0.10%	0.10%	160	84
Banco de Guayaquil S.A.	0.04%	0.04%	67	58
Centros Comerciales del Ecuador - CCI	0.60%	0.60%	22	22
Otras			<u> </u>	<u>4</u>
Total			<u>1,008</u>	<u>641</u>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	90	78
Provisión del año	119	90
Pagos efectuados	<u>(90)</u>	<u>(78)</u>
Saldos al fin del año	<u>119</u>	<u>90</u>

8. 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 según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	676	508
Participación a empleados provenientes de ingresos exentos	14	10
Gastos no deducibles	1	5
Ingresos exentos	(164)	(67)
Utilidad gravable	<u>527</u>	<u>456</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>132</u>	<u>114</u>

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	65	28
Provisión del año	132	114
Pagos efectuados	(138)	(77)
SalDOS al fin del año	<u>59</u>	<u>65</u>

Las declaraciones de impuestos desde el año 2005 se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias.

9. OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

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

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 5,480,000 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 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.

11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2008 y 2007, se desglosan como sigue:

	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2007</u>
Ingresos por arriendos	<u>654</u>	<u>625</u>
Intereses ganados	<u>98</u>	<u>8</u>
Arriendos pagados	<u>36</u>	<u>36</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30, 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
