



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A los Accionistas de: INMOEMP S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOEMP S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de resultados, de evolución de patrimonio y de flujo de efectivo que les son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOEMP S.A., al 31 de diciembre del 2003 y 2002, el resultado de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Quito, marzo 24 del 2004

  
Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

  
Edgar Núñez  
Representante Legal

MEMBER OF

**POLARIS™**  
INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOEMP S.A.

**BALANCE GENERAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**

(expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes	3	43.881	37.637
Inversiones temporales	4	0	675.000
Pagos anticipados		663	513
<b>Total</b>		<u>44.544</u>	<u>713.150</u>
<b>Inversiones en acciones</b>	6	<u>1.502.996</u>	<u>35.771.103</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1.547.540</u>	<u>36.484.253</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones bancarias a corto plazo		0	1.800.980
Porción corriente de obligaciones a largo plazo		0	740.000
Intereses en obligaciones bancarias		0	409.682
Cuentas y documentos por pagar		75.693	226.391
Dividendos anticipados		0	1.778.203
<b>Total</b>		<u>75.693</u>	<u>4.955.256</u>
<b>OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO</b>		0	6.277.200
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> (véase estado adjunto)		<u>1.471.847</u>	<u>25.251.797</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1.547.540</u>	<u>36.484.253</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros



INMOEMP S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**  
**(expresado en dólares estadounidenses)**

---

	Notas	2.003	2.002
<b>INGRESOS</b>			
Valuación de inversiones		0	8.815.112
Rendimientos financieros		3.000	10.566
		<u>3.000</u>	<u>8.825.678</u>
<b>GASTOS</b>			
Generales		103.695	92.615
Financieros		715.187	1.170.686
Pérdida en negociación de activos y pasivos	5	14.477.064	0
		<u>15.295.946</u>	<u>1.263.301</u>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>		<u>(15.292.946)</u>	<u>7.562.377</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros



INMOEMP S.A.

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**

(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva de capital	Utilidades (déficit) acumuladas	Total
Diciembre 31, 2001	931.483	8.487.004	9.120.709	(849.776)	17.689.420
			304.686	(304.686)	0
Utilidad neta				7.562.377	7.562.377
Diciembre 31, 2002	931.483	8.487.004	9.425.395	6.407.915	25.251.797
Negociación de inversiones		(8.487.004)			(8.487.004)
Pérdida neta				(15.292.946)	(15.292.946)
Diciembre 31, 2003	931.483	0	9.425.395	(8.885.031)	1.471.847

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros



INMOEMP S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**  
(expresado en dólares estadounidenses)

	2003	2002
<b>Flujo de operaciones:</b>		
(Pérdida) utilidad neta	(15.292.946)	7.562.377
<b>Cambios en activos y pasivos</b>		
Pagos anticipados	(150)	(511)
Cuentas y documentos por pagar	(150.698)	226.391
Dividendos anticipados	(1.778.203)	104.798
Inversiones en acciones	34.268.107	(6.172.477)
	<u>32.339.056</u>	<u>(5.841.799)</u>
Fondos netos provistos de las operaciones	17.046.110	1.720.578
<b>Flujo de fondos de las actividades de inversión:</b>		
Negociación de acciones	(8.487.004)	0
Compra de acciones	0	(225.313)
	<u>(8.487.004)</u>	<u>(225.313)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión	(8.487.004)	(225.313)
<b>Flujo de fondos de las actividades de financiamiento:</b>		
Incremento en inversiones en valores	675.000	(675.000)
Obligaciones financieras	(1.800.980)	(1.999.020)
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(740.000)	200.000
Intereses en obligaciones financieras	(409.682)	(52.009)
Obligaciones financieras a largo plazo	(6.277.200)	264.446
Préstamos de accionistas	0	0
	<u>(8.552.862)</u>	<u>(2.261.583)</u>
Fondos netos utilizados en actividades de financiamiento	(8.552.862)	(2.261.583)
<b>Incremento (disminución) neta de fondos</b>	6.244	(766.318)
<b>Flujo de fondos al inicio</b>	<u>37.637</u>	<u>803.955</u>
<b>Flujo de fondos al cierre</b>	<u>43.881</u>	<u>37.637</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros



**INMOEMP S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

INMOEMP S.A., fue constituida en Quito- Ecuador el 27 de marzo del 2000, y se inscribió en el Registro Mercantil el 29 de mayo del 2000; su objeto social principal es: asesoramiento empresarial económico y técnico a instituciones y sociedades privadas y públicas; prestación de servicios de administración gerencial; participación en la implantación de establecimientos industriales, comerciales y productivos en general; así como la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles y la comercialización, importación y exportación de bienes muebles y mercaderías de uso y consumo humano.

La Junta General extraordinaria de Accionistas celebrada el 13 de julio del 2000, aprobó incrementar el capital social en US\$ 930.683 mediante la aportación de acciones del PRODUBANCO S.A., que mantenían los accionistas, mismo que fue escriturado e inscrito en el Registro Mercantil el 5 de octubre del 2000.

En diciembre del 2003, INMOEMP S.A. transfiere a INMOHOLDINGS INC el 100% de las inversiones en acciones del Banco Produbanco S.A., y obligaciones financieras y otras que mantenía a esa fecha; como resultado de esta transacción, la primera pasa a ser accionista de la segunda con 9.990.000 acciones al valor nominal de US\$ 1 cada una, que representa el 15% del capital de INMOHOLDINGS S.A..

Mediante acta de Junta General Universal de Accionistas de INMOEMP S.A. del 23 de diciembre del 2003, resuelven entregar 8.487.004 acciones que ésta posee en el capital de INMOHOLDINGS INC, a los accionistas de INMOEMP S.A., en el monto que ellos tenían como aportes para futura capitalización.

**NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Bases para la preparación de los estados financieros**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originales hasta el 31 de marzo del 2000.

**b) Inversiones temporales.-**

Se registra al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.



## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

(continuación)

### **c) Inversiones en acciones.-**

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17, el cual no excede el valor patrimonial proporcional certificado por la entidad receptora de las inversiones.

Las inversiones en acciones de la Compañía representan el 15% del patrimonio de la receptora por lo que no ejerce influencia significativa, y se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método del costo. Con base en dicho método, la Compañía reconoce utilidades solo hasta el importe que recibe de distribuciones de ganancias netas acumuladas de la entidad receptora.

### **d) Reserva de capital .-**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### **e) Cuentas de resultados**

Se registran por el método de lo devengado.

## **NOTA 3.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2003, está constituido por saldos en cuentas corrientes en un banco local y dos del exterior, mismos que no devengan intereses.

## **NOTA 4.- INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2002, inversiones temporales corresponde a un depósito a plazo en una institución financiera del país, a un plazo de 40 días, y una tasa de rendimiento del 4.07% anual.



## NOTA 5.- INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2002, estaba conformada por 14.848.053 acciones nominativas de US\$ 1 cada una, del PRODUBANCO S.A., actualizadas al Valor Patrimonial Proporcional. A esa fecha su participación accionaria en el patrimonio del Banco era del 44.45%. Aproximadamente el 95% de las acciones a su valor nominal, se encontraban cedidas en garantía por préstamos de corto y largo plazo.

En diciembre del 2003 INMOEMP S.A. transfiere a INMOHOLDINGS INC el 100% de las inversiones en acciones del Banco Produbanco S.A., y obligaciones financieras y otras que mantenía a esa fecha; como resultado de esta transacción, la primera pasa a ser accionista de la segunda con 9.990.000 acciones al valor nominal de US\$ 1 cada una, que representa el 15% del capital de INMOHOLDINGS S.A.; en esta transferencia la Compañía generó una pérdida de US\$ 14.477.064, que fue aplicada a los resultados del ejercicio.

Mediante acta de Junta General Universal de Accionistas del 23 de diciembre del 2003, INMOEMP S.A. resuelve vender una parte de las acciones que INMOEMP S.A. posee en el capital de INMOHOLDINGS INC a los accionistas de INMOEMP S.A., en el monto que ellos tenían como aporte para futura capitalización; por lo que al 31 de diciembre del 2003, el saldo de las inversiones de la Compañía están representadas por 1.502.996 acciones de valor nominal de US\$ 1 cada una.

A continuación un detalle de los pasivos transferidos a INMOHOLDINGS INC, a través de convenios de sustitución de deudor firmado por las partes.

	( US\$ )
Obligaciones a largo plazo:	
Banco del Pacifico	1.435.494
Banco Cytibank	1.080.000
Banco del Pichincha	800.000
Banco de Guayaquil	1.289.590
Préstamo corto plazo Austrobank	1.440.000
Dividendos anticipados	2.222.707
Otras cuentas por pagar	146.669
Total	<u>8.414.460</u>



## NOTA 5.- INVERSIONES EN ACCIONES (continuación)

A continuación una demostración del movimiento de la cuenta inversiones en acciones:

	2.003	2.002
Saldo al inicio	35.771.103	29.373.313
Adquisiciones	0	225.313
Dividendos recibidos en efectivo	(2.889.580)	(2.642.635)
Valuación al VPP	0	8.815.112
Transferencia neta y venta	(31.378.527)	0
<b>Total</b>	<b>1.502.996</b>	<b>35.771.103</b>

## NOTA 6.- IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Administración de la Compañía.

	2003	2002
<b>CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>		
Utilidad (pérdida) contable antes de impuesto a la renta	(15.292.946)	7.562.377
(Menos) ingresos exentos (2)	0	(8.815.112)
Más		
Gastos no deducibles en el país (1)	14.764.097	856.011
Base imponible	(528.849)	(396.724)

(1) Pérdida en negociación de acciones e Intereses causados y/o pagados sobre créditos externos no registrados en el Banco Central del Ecuador.

(2) Corresponde al 5% de los ingresos exentos .

## NOTA 7.- CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2002 corresponde a 931.483 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.