

MOORE STEPHENS D'BRAG

AUDITORES

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.720
Fax: +(593 2) 2551 811
2503 839
2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
Quito

Av. Francisco de Orellana s/n,
Edif. World Trade Center, Torre B, Of. 1106
PBX: +(593 4) 263 0031, Fax: M+(593 4) 263 0556
Guayaquil

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
MONANDICO S.A.

Hemos auditado el balance general, estado de resultados, estado de evolución del patrimonio y flujos de efectivo de **MONANDICO S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2001. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia General. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para expresar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente; en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONANDICO S.A.** al 31 de Diciembre del 2001, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

MOORE STEPHENS D'BRAG
AUDITORES

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **MONANDICO S.A.** al 31 de Diciembre del 2001, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Noviembre 21, del 2002

Quito, Ecuador

Moore Stephens D'Brag Auditores Cia. Ltda.

RNAE No.322

MONANDICO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja - Bancos	705	Proveedores	6,612
Cuentas por cobrar:		Préstamo compañías relacionadas (nota 6)	246,589
Clientes	658	Garantías por arrendamiento	4,820
Compañías relacionadas (nota 4)	31,592	Obligaciones fiscales	1,006
Otras cuentas por cobrar	6,082		
Impuestos anticipados	3,088	Total Pasivo Corriente	<u>259,027</u>
Total activo corriente	<u>42,125</u>		
 		PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	302,435
PROPIEDAD Y EQUIPO - neto (nota 5)	519,337		
 		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>561,462</u></u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>561,462</u></u>		

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MONANDICO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE
EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(Expresado en dólares)

INGRESOS		
Operacionales		81,639
Arriendo oficina	79,076	
Arriendo parqueaderos y bodegas	<u>2,563</u>	
No operacionales		
Otros ingresos		<u>640</u>
TOTAL		<u>82,279</u>
COSTOS Y GASTOS		
De personal		2,750
Gastos local		1,904
Mantenimiento y reparación de edificios		6,161
Publicidad		80
Impuestos municipales y fiscales		2,032
Depreciaciones y amortizaciones		44,672
Otros Gastos		218
Gastos financieros		<u>123</u>
TOTAL		<u>57,940</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u><u>24,339</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MONANDICO S.A.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

(EXPRESADO EN DOLARES)

	Capital	Reserva legal	Utilidad acumulada	Utilidad antes de impuesto a la renta	Total
Saldo Inicial	277,342			754	278,096
Transferencia a reserva legal		75		(75)	0
Transferencia a resultados acumulados			679	(679)	0
Utilidad antes de impuesto a la renta				24,339	24,339
	277,342	75	679	24,339	302,435

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MONANDICO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el período desde 1 de Enero del 2001 hasta el 31 de Diciembre del 2001
EXPRESADO EN DOLARES

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION

Efectivo provisto por clientes	68,141
Efectivo utilizado en proveedores	(8,477)
Efectivo utilizado en otros	(9,371)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>50,293</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

Efectivo utilizado en propiedad y equipo	(18,258)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(18,258)</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo utilizado en compañías relacionadas	(37,175)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(37,175)</u>

DISMINUCION NETA DE EFECTIVO (5,140)

EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 5,845

EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 705

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MONANDICO S.A.

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

Por el período desde 1 de Enero del 2001 hasta el 31 de Diciembre del 2001
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>24,339</u>
Partidas de conciliación entre la utilidad antes de impuesto a la renta y el flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	
Depreciaciones	44,672
Mantenimiento y reparaciones	6,161
Provisión impuesto a la renta	
Utilidad Conciliada	<u>75,172</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo	
Aumento de clientes	(446)
Aumento de compañías relacionadas	(8,592)
Aumento de otras cuentas por cobrar	(6,082)
Aumento de impuestos y otros	(1,419)
Disminucion de proveedores	451
Aumento de impuestos	(1,821)
Aumento de garantías por arrendamiento	(6,970)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u><u>50,293</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MONANDICO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADAS EN DOLARES DE LOS E.U.A.

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

MONANDICO S.A., fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de San Francisco de Quito el 21 de agosto del 2000 con una vida de noventa y nueve años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil, su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital suscrito de la Compañía está compuesto por S/m.6.933.552 acciones de un sucre cada una.

2. OPERACIONES

La Compañía tiene por objeto social el arrendamiento y permuta de bienes inmuebles, la promoción y venta de proyectos inmobiliarios de todo tipo en áreas rurales y urbanas.

3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros

a. Negocio en Marcha.

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. MONANDICO S.A. es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

b. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

MONANDICO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otros son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones y realizar análisis sobre los objetivos de producción, para una adecuada toma de decisiones.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro.

e. Propiedad y equipo

Los saldos de activos fijos están registrados a un valor equivalente al costo histórico en dólares. Los adquiridos del 1 de Enero al 31 de Diciembre se encuentran valorados a su costo de adquisición en dólares.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

f. Depreciación

La depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

• Edificio	5%
• Mejoras de edificios	5%
• Muebles y enseres	10%
• Instalaciones	10%

Los gastos por depreciación se registran en los resultados del año.

g. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada a la tasa del 25%, en base a la cual se ha efectuado la provisión.

4. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2001, el saldo de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponde a Franjamilo S.A. por US\$ 31.592.

MONANDICO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. ACTIVO FIJO

El movimiento del activo fijo se resume así:

	Saldo Inicial	Adiciones	Reclasif	Ajustes	Saldo Final
Edificios	277,342				277,342
Mejoras a edificios	277,659		(229,692)		47,967
Muebles y enseres		3,586			3,586
Instalaciones		14,672	229,692		244,364
	555,001	18,258			573,259
(-) Depreciación acumulada					
Edificios	(4,622)	(13,867)			(18,489)
Mejoras a edificios	(4,628)	(2,398)	3,828		(3,198)
Muebles y enseres		(336)			(336)
Instalaciones		(24,243)	(3,828)	(3,828)	(31,899)
	(9,250)	(40,844)		(3,828)	(53,922)
Total	545,751	(22,586)		(3,828)	519,337

6. PRESTAMOS COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2001, la obligación que MONANDICO S.A. mantiene por US\$ 246.589 corresponde a cuentas por pagar a Franjamilo S.A. obligación sobre la cual no se ha establecido plazos de vencimiento ni devenga interés alguno.

7. IMPUESTO A LA RENTA

a. DIVIDENDOS

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan en favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención alguna

b. CONCILIACION TRIBUTARIA

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2001.

MONANDICO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	24,339
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	1.603
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA	<u>25.942</u>
25% IMPUESTO A LA RENTA	6.486
MENOS:	
Retenciones en la fuente del año	704
TOTAL IMPUESTO POR PAGAR	<u><u>5.782</u></u>

c. CONTINGENCIAS

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2000 y 2001.

8. RESERVA LEGAL

De conformidad con La Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta sea igual al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2002 y la fecha de preparación de nuestro informe 21 de noviembre del 2002, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.