PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
del Ecuador Cía. Ltda.
Almagro N32-48 y Whymper
Casilla: 17-21-1915
Quito - Ecuador
Teléfonos: (593) 2 2562288 / 2525100
Fax: (593) 2 2567010

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al accionista de

INMOCASTLE S.A.

25 de enero del 2002

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmocastle S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre del 2001. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las 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.

3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmocastle S.A. al 31 de diciembre del 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre del 2001, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

4. Como se menciona en la Nota 1, la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de noviembre del 2001, aprobó la fusión por absorción de la Compañía con sus subsidiarias Multisociety S.A. e Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata. Esta fusión por absorción fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.Q.IJ.261 del 22 de enero del 2002. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la fusión se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; la contabilización de la fusión se efectuará una vez que se complete dicho proceso.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

Ramiro Cruz de la Vega
Apoderado
No. de Licencia
Profesional: 14760

INMOCASTLE S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		4
Impuestos por cobrar		
Total del activo corriente		4
INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES	3	1,581
Cargos diferidos		1
		1,587

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son part

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO
Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Gastos	
Administrativos	(367)
Pérdida en operación	(367)
Otros gastos	(80)
Pérdida neta del período	(447)

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Deloitte & Touche
Contadores

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO
Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social (1)	Pérdidas acumuladas	Total
Contribución de capital	800	-	800
Pérdida neta del período	-	(447)	(447)
Saldos al 31 de diciembre del 2001	800	(447)	353

(1) Representado por 800 acciones de valor nominal de US$1 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Deloitte & Touche
Contadores

INMOCASTLE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO
Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Pérdida neta del período	(447)
Cambios en activos y pasivos:	
Impuestos por cobrar	(51)
Cuentas por pagar	2,137
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1,639
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento	
Aporte de capital	800
Incremento en entidades relacionadas, neto de incremento en Inversiones en acciones y participaciones	1,800
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	2,600
Incremento neto en efectivo	4,239
Efectivo al principio del período	-
Efectivo al fin del período	4,239

Las notas explicativas anexas Nos. 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Deloitte & Touche
Contadores

INMOCASTLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2001

NOTA 1 - OBJETO LEGAL

La Compañía fue constituida el 4 de enero del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero del 2001. Tiene como objeto la compra, venta, intercambio, renta, administración, corretaje y otras actividades relacionadas con bienes muebles e inmuebles en todas sus fases. Puede actuar como accionista o socia, en todo tipo de asociación legalmente autorizada para la ejecución de proyectos específicos relacionados con su objeto social. Inmocastle S.A. es una subsidiaria de Alberta Energy International Limited.

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de noviembre del 2001, aprobó la fusión por absorción de la Compañía con sus subsidiarias Multisociety S.A. e Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata. Esta fusión por absorción fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.Q.IJ.261 del 22 de enero del 2002. A la fecha de emisión de estos estados financieros, esta fusión está pendiente de inscripción en el Registro Mercantil; la contabilización de la fusión se efectuará cuando se complete dicho proceso.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) 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.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Inversiones en acciones y participaciones -

Se muestran al costo histórico, los cuales no exceden los valores patrimoniales proporcionales, una vez deducido el crédito mercantil que debe ser reclasificado a una cuenta separada según se explica en la Nota 3.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

c) Cargos diferidos -

Los gastos incurridos con anterioridad a la puesta en marcha de las operaciones de la Compañía se muestran al costo histórico. Estos cargos serán amortizados a una tasa anual del 20%.

d) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía no tiene empleados.

e) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Debido a que la Compañía generó pérdidas en el 2001, no se constituyó provisión por este concepto.

NOTA 3 - INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES

Composición:

Razón Social	Porcentaje de participación en el capital %	Valor nominal	Valor en libros	Valor patrimonial proporcional
Multisociety S.A. (1)	100	3,200	1,132,042	1,136,081
Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. (2)	100	2,000	449,889	326,280
			1,581,931	

(1) El 28 de noviembre del 2001, la Compañía adquirió las acciones que Pacalta Servicios Latinoamericanos S.A. (Pacalta) mantenía en Multisociety S.A. El precio de venta de US$1,132,042 fue pagado por la Compañía asumiendo pasivos de Pacalta por el mismo monto (la Nota 4 incluye un resumen de los pasivos asumidos por la Compañía en relación con esta transacción). Multisociety S.A. se dedica al negocio de bienes raíces y, al cierre del año, su principal activo está compuesto por oficinas y parqueaderos en el edificio Citiplaza, localizado en la ciudad de Quito. Estas oficinas son arrendadas a compañías relacionadas.

NOTA 3 - INVERSIONES EN ACCIONES Y PARTICIPACIONES
(Continuación)

(2) El 100% de las participaciones de esta compañía fueron adquiridas a Multisociety S.A. el 22 de noviembre del 2001 a un precio de US$449,889; este pasivo se informa en la Nota 4. El precio incluye un crédito mercantil por US$123,608 que, de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, debió haberse registrado en una cuenta separada para ser amortizado en el plazo de cinco años. La Compañía corregirá esta omisión en el año 2002. Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. también se dedica al negocio de bienes raíces y, al cierre del año, su principal activo estaba compuesto por oficinas y parqueaderos en el edificio Citiplaza, localizados en la ciudad de Quito. Estas oficinas también son arrendadas a compañías relacionadas.

NOTA 4 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2001.

Cuentas por pagar:		
Alberta Energy International Limited	304,840	(1)
City Investing Company Limited (Ecuador Branch)	338,800	(1)
Banffinmobiliaria S.A.	257,224	(1)
AEC Ecuador Limited	232,978	(1)
Multisociety S.A.	449,889	(2)
	1,583,731	

(1) Saldos adeudados originados en la compra de acciones de Multisociety S.A. de conformidad con el acuerdo de compra de fecha 28 de noviembre del 2001. El precio de venta de US$1,132,042 fue pagado por la Compañía asumiendo pasivos de Pacalta por el mismo monto.

(2) Saldo adeudado por la compra de la participación en Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata.

Los saldos por cobrar y por pagar no devengan intereses ni tienen plazo definido de pago.

NOTA 5 - RESERVA LEGAL

(Véase página siguiente)

NOTA 5 - RESERVA LEGAL
(Continuación)

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año fiscal 2001 está sujeto a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de enero del 2002) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.