PRICEWATERHOUSECOOPERS

**PricewaterhouseCoopers**
**del Ecuador Cía Ltda.**
Almagro N32-48 y Whymper
Casilla: 17-21-1915
Quito - Ecuador
Teléfonos: (593) 2 562-288 / 525-100
Fax: (593) 2 567-010

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al accionista de

**INMOCASTLE S.A.**

Quito, 24 de enero del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmocastle S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 y por el período comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre del 2001, respectivamente. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen 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 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2002 y el período comprendido entre el 18 de enero y el 31 de diciembre del 2001, respectivamente, 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.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Al accionista de
**INMOCASTLE S.A.**
Quito, 24 de enero del 2003

Para fines de preparación de los estados financieros adjuntos, presentados en forma comparativa, y de acuerdo con lo dispuesto por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la referida fusión se informa tal como si ésta se hubiera producido con efecto al 18 de enero del 2001.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

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

## INMOCASTLE S.A.

## BALANCES GENERALES
## 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

| Activo | Referencia a Notas | 2002 | 2001 |
|---|---|---|---|
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Caja y bancos | | 1,397 | 6,439 |
| Cuentas por cobrar - entidades relacionadas | 7 | 101 | 269,809 |
| Gastos pagados por anticipado | | 14,796 | - |
| Impuestos por cobrar | | 49,583 | 1,758 |
| Total del activo corriente | | 65,877 | 278,006 |
| ACTIVO FIJO, menos depreciación acumulada | 3 | 4,112,023 | 3,899,235 |
| Cargos diferidos | | 114,772 | 136,693 |
| | | 4,292,672 | 4,313,934 |

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son part

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

**INMOCASTLE S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2002 | 2001 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por arriendos | | 414,620 | 262,972 |
| Ingresos por arrendamiento de vehículos | | 71,055 | - |
| | | 485,675 | 262,972 |
| Gastos | | | |
| Administrativos (incluye US$276,370 - 2001: US$ 202,543 de depreciación de activo fijo) | 3 | (375,859) | (281,728) |
| Amortización de cargos diferidos | | (21,921) | - |
| Financieros | 6 | (37,726) | - |
| | | (435,506) | (281,728) |
| Otros ingresos | | - | 18,309 |
| Impuesto a la renta | | (13,821) | - |
| Utilidad (pérdida) neta del año - período | | 36,348 | (447) |

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Xavier Arias Páez
Contador

**INMOCASTLE S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Capital social (1) | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| Contribución de capital | 800 | - | 800 |
| Pérdida neta del período | - | (447) | (447) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2001 | 800 | (447) | 353 |
| Utilidad neta del año | - | 36,348 | 36,348 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2002 | 800 | 35,901 | 36,701 |

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

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Xavier Arias Páez
Contador

**INMOCASTLE S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y**
**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE ENERO**
**Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001**
(Expresados en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | 2002 | 2001 |
|---|---|---|---|
| **Flujo de efectivo de las actividades de operación:** | | | |
| Utilidad (pérdida) neta del período | | 36,348 | (447) |
| Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo: | | | |
| Depreciación y amortización | | 298,291 | - |
| Cambios en activos y pasivos: | | | |
| Impuestos por cobrar | | (47,825) | (51) |
| Gastos pagados por anticipado | | (14,796) | (1,707) |
| Impuestos por pagar | | 20,824 | 1,156 |
| Cuentas por pagar | | (5,802) | 2,137 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | 287,040 | 1,088 |
| **Flujo de efectivo de las actividades de inversión:** | | | |
| Compras de activo fijo | 3 | (489,158) | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | (489,158) | - |
| **Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:** | | | |
| Aporte de capital | | - | 800 |
| Incremento en entidades relacionadas, neto | | 197,076 | 4,551 |
| Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento | | 197,076 | 5,351 |
| (Disminución) incremento neto en efectivo | | (5,042) | 6,439 |
| Efectivo al principio del año | | 6,439 | - |
| Efectivo al fin del año | | 1,397 | 6,439 |

Las notas explicativas anexas Nos. 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros.

Roque Bernardo Bustamante
Representante Legal

Xavier Arias Páez
Contador

**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 EnCana Internacional Ltd. La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos de su propiedad a su entidad relacionada.

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. Para fines de preparación de los estados financieros adjuntos, presentados en forma comparativa, y de acuerdo con lo dispuesto por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la referida fusión se informa tal como si ésta se hubiera producido con efecto al 18 de enero del 2001. Los activos netos de las dos compañías incorporadas al patrimonio de Inmocastle S.A. ascienden a US$1,462,361 y se componen principalmente de:

| Entidad fusionada | Inmuebles | Pasivo neto | Patrimonio neto |
|---|---|---|---|
| Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata | 2,662,647 | 2,336,367 | 326,280 |
| Multisociety S.A. | 1,236,588 | 100,507 | 1,136,081 |
| | 3,899,235 | 2,436,874 | 1,462,361 |
| Costo de la inversión que mantenía Inmocastle S.A. en las entidades fusionadas | 1,581,931 | | |
| Patrimonio neto fusionado | 1,462,361 | | |
| Monto registrado como crédito mercantil (Véase Nota 2 c) | 119,570 | | |

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

**a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, excepto los activos fijos, según se describe más adelante.

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) Activo fijo -**

Se muestra al costo histórico y al valor en libros (principalmente originados en avalúos técnicos) y de los activos incorporados mediante la fusión por absorción descrita en la Nota 1, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan la los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**c) Cargos diferidos -**

Corresponde al exceso del costo de las acciones sobre su valor patrimonial proporcional determinado a la fecha de adquisición de las inversiones en acciones de Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata y Multisociety S.A. Este exceso es amortizado sobre un período de cinco años siguiendo el método de línea recta.

El rubro también incluye gastos pagados por la adquisición de líneas telefónicas, los cuales son amortizadas en un lapso de cinco años siguiendo el método de línea recta.

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

**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.

En el año 2001 debido a que la Compañía no generó utilidades gravables, no existe cargo por este concepto.

## NOTA 3 - ACTIVO FIJO

a) Composición:

2002

| | | | Tasa anual de depreciación % |
|---|---|---|---|
| Edificios | | 3,979,673 | 5% |
| Vehículos | | 317,543 | 20% |
| Mejoras y adecuaciones | | 77,071 | 5% |
| | | 4,374,287 | |
| Menos: | | | |
| Depreciación acumulada | (404,921) | | |
| Depreciación acumulada registrada como menor valor de los activos recibidos mediante la fusión | 142,657 | (262,264) | |
| | | 4,112,023 | |

## NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

2001

| | | | Tasa anual de depreciación % |
|---|---|---|---|
| Edificios | | 3,949,345 | 5% |
| Mejoras y adecuaciones | | 78,441 | 5% |
| | | 4,027,786 | |
| Menos: | | | |
| Depreciación acumulada | (202,543) | | |
| Depreciación acumulada registrada como menor valor de los activos recibidos mediante la fusión | 73,992 | (128,551) | |
| | | 3,899,235 | |

b) Movimiento:

| | 2002 | 2001 |
|---|---|---|
| Saldos iniciales al 1 de enero | 3,899,235 | - |
| Adiciones (1) | 631,815 (2) | 4,175,770 |
| Depreciación del año | (276,370) | (202,543) |
| Depreciación imputada al valor de las adiciones (1) | (142,657) (2) | (73,992) |
| Saldos al 31 de diciembre | 4,112,023 | 3,899,235 |

(1) El monto neto de US$3,899,235 corresponde al valor en libros de los inmuebles de las compañías fusionadas recibidas mediante la fusión por absorción (véase Nota 1).

(2) El monto neto de US$489,158 se presenta en el Estado de flujos de efectivo como compras del año.

## NOTA 4 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años fiscales 2001 y 2002 están sujetos a una posible fiscalización.

## NOTA 4 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

**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 5 - PROVISIONES

Composición y movimiento:

| | Saldo al inicio | Incrementos | Pagos y/o utilizaciones | Saldo al final |
|---|---|---|---|---|
| 2002 | | | | |
| Impuestos por pagar | - | 24,925 | 5,337 | 19,588 |

## NOTA 6 - DEUDA A LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre corresponde a un préstamo recibido de Encana (Barbados) Investment Ltd. de acuerdo con un contrato suscrito el 11 de noviembre del 2002 y que fue utilizado para cancelar ciertos pasivos según se describe en la Nota 7. Los intereses son pagaderos semestralmente en junio y diciembre de cada año. Durante el 2002 se devengaron y pagaron por este concepto US$37,726, los mismos que se presentan en la línea gastos financieros en el estado de resultados. El saldo de capital es pagadero en diciembre del 2007.

## NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

(Véase página siguiente)

## NOTA 7 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

| | 2002 | 2001 | |
|---|---|---|---|
| Cuentas por cobrar: | | | |
| AEC Ecuador Limited (Sucursal Ecuador) | 101 | 269,809 | (1) |
| | 101 | 269,809 | |
| Cuentas por pagar: | | | |
| AEC Ecuador Limited (Sucursal Ecuador) | - | 1,500,000 | (2) |
| Banffinmobiliaria S.A. | 887,243 | 1,141,628 | (2) |
| Pacalta Servicios Latinoamericanos S.A. | - | 34,450 | |
| AEC Ecuador Limited | - | 233,798 | (2) |
| Encana International Limited | 1,094,612 | 1,394,612 | (2) |
| | 1,981,855 | 4,304,488 | |

(1) Corresponde al saldo generado por la facturación a AEC Ecuador Limited (antes denominada City Investing) por concepto de arriendo de oficinas y parqueaderos . Durante el año 2002 la Compañía le facturó a AEC Ecuador Limited (Sucursal Ecuador) US$414,620 (2001: US$262,972) por concepto de arrendamiento de oficinas y US$71,055 por arrendamiento de vehículos.

(2) Incluye saldos recibidos como parte de la fusión mencionada en la Nota 1 y obligaciones originadas básicamente en la compra de acciones y participaciones de Multisociety S.A. e Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata, respectivamente, en el año 2001. Una parte de estas obligaciones fue cancelada en el año 2002 con los fondos recibidos por el préstamo mencionado en la Nota 6.

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago.

## NOTA 8 - RESERVA LEGAL

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 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de enero del 2003) 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.