PRICEWATERHOUSECOOPERS

90298
Martha B.

INMOCASTLE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003

PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOCASTLE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
AEC	-	AEC Ecuador Limited (Sucursal Ecuador)
NEC 19	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 19 – Estados Financieros Consolidados y Contabilización de Inversiones en Subsidiarias

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Al accionista de
INMOCASTLE S.A.
Quito, 31 de enero del 2004

6. Por los motivos explicados en el párrafo 3 anterior, el presente informe se emite para información exclusiva de los accionistas de la Compañía y de las autoridades estatales de control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011

José Aguirre S.
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 14895

INMOCASTLE S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas		Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		47,791	Cuentas por pagar		
Cuentas por cobrar - entidades relacionadas	7	29,331	Entidades relacionadas	7	2,329,613
Gastos pagados por anticipado		7,565	Provisiones		8,843
Impuestos por cobrar		44,619			
			Total del pasivo corriente		2,338,456
Total del activo corriente		129,306			
ACTIVOS FIJOS, neto	3	3,873,857	PASIVO A LARGO PLAZO -		
			Entidad relacionada	6	2,250,000
INVERSION EN SUBSIDIARIA	4	503,361			
			PATRIMONIO		
CARGOS FIFERIDOS		90,857	(según estado adjunto)		8,925
		4,597,381			4,597,381

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.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	
Ingresos por arriendo de inmuebles		544,609
Ingresos por arriendo de vehículos		91,780
		636,389
Gastos		
Administrativos (incluye US$304,463 de depreciación de activos fijos)	3	(390,565)
Amortización de cargos diferidos		(23,914)
Financieros	6	(270,004)
		(684,483)
Pérdida neta en operación		(48,094)
Participación en la subsidiaria		(7,636)
Otros ingresos		27,954
Pérdida neta del año		(27,776)

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.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital (1)	Resultados acumulados	Reserva legal	Total
Saldos al 1 de enero del 2003	800	35,901	-	36,701
Apropiación reserva legal	-	(400)	400	-
Pérdida neta del año	-	(27,776)	-	(27,776)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	800	7,725	400	8,925

(1) Comprende 800 acciones de US$1 valor nominal 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.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año		(27,776)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	3	304,463
Amortización de cargos diferidos		23,914
Participación en subsidiaria		7,636
Cambios en activos y pasivos:		
Impuestos por cobrar		4,964
Gastos pagados por anticipado		7,231
Cuentas por pagar		(15,272)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		305,160
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversión en subsidiaria	4	(510,997)
Compras de activo fijo	3	(66,297)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(577,294)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento en entidades relacionadas, neto		318,528
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		318,528
Incremento neto en efectivo		46,394
Efectivo al principio del año		1,397
Efectivo al fin del año		47,791

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 2003

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 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.

El 13 de mayo del 2003 se firmó un contrato de cesión de acciones entre Inmocastle S.A. y el Dresdner Bank, mediante el cual la compañía adquirió el 100% de las acciones de Ragnarok S.A., a un precio de US$510,997.

La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos de su propiedad a AEC Ecuador Ltd. (Sucursal Ecuador).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

Los estados financieros individuales han sido preparados de conformidad con las bases contables descritas a continuación, para cumplir con los requerimientos de información establecidos por las autoridades estatales de control y para su inclusión en los estados financieros consolidados de Inmocastle S.A. y su subsidiaria. Por este motivo, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la situación financiera, ni los resultados de las operaciones, ni los cambios en el patrimonio, ni los flujos de efectivo de la Compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

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

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

La preparación de estados financieros de acuerdo con las bases contables expuestas 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) Inversión en subsidiaria -

La inversión en subsidiaria se muestra al valor patrimonial proporcional certificado por su subsidiaria.

c) Activos fijos -

Se muestra al costo histórico o a los valores determinados mediante avalúos técnicos para 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.

d) 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.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

La Compañía no tiene empleados.

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

f) **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 una pérdida en el 2003, no se contabilizó impuesto a la renta por el año.

NOTA 3 - ACTIVO FIJO

a) Composición:

		Tasa anual de depreciación %
Oficinas	4,080,170	5
Vehículos	269,829	20
Mejoras y adecuaciones	77,071	5
	4,427,070	
Menos:		
Depreciación acumulada	(553,213)	
Total al 31 de diciembre del 2003	3,873,857	

b) Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

Saldo inicial al 1 de enero del 2003	4,112,023
Adiciones	66,297
Depreciación del año	(304,463)
Saldo al 31 de diciembre del 2003	3,873,857

NOTA 4 - INVERSION EN SUBSIDIARIA

Al 30 de abril del 2003 la Compañía registró una inversión en acciones de Ragnarok S.A. al precio pagado por estas acciones, el cual equivale al valor en libros de los activos netos de la subsidiaria a esa fecha. Durante el resto del año, Ragnarok S.A. generó una pérdida neta de US$7,636, la cual fue reconocida por la Compañía al cierre del ejercicio 2003.

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados, los años fiscales del 2000 al 2003 están sujetos 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 6 - PASIVO A LARGO PLAZO - Entidad relacionada

El saldo corresponde a un préstamo recibido de Encana (Barbados) Investment Ltd. de acuerdo con un contrato suscrito el 11 de noviembre del 2002. Los intereses son pagaderos semestralmente en junio y diciembre de cada año. Durante el 2003 se devengaron y pagaron por este concepto US$270,004, los mismos que se presentan en la línea gastos financieros en el estado de resultados. El préstamo genera intereses a una tasa anual del 12%; el 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 con compañías y partes relacionadas, en adición a lo mencionado en la Nota 6.

Cuentas por cobrar:	
Ragnarok S.A.	29,331
	29,331
Cuentas por pagar:	
Encana International Limited (1)	2,329,613
	2,329,613

(1) Este monto incluye saldos por pagar que habían sido registrados como parte de la fusión mencionada en la Nota 1 y obligaciones originadas básicamente en la compra de participaciones en Inmobiliaria Uniata Cía. Ltda. Inmouniata y acciones en Multisociety S.A. en el año 2001. Durante el 2003, Encana International Limited anticipó fondos a la Compañía por un monto de US$1,180,000 los cuales fueron utilizados para cancelar las deudas asumidas con Banffinmobiliaria S.A. (US$887,243) y el saldo fue principalmente utilizado para cancelar parte del precio de las acciones compradas durante el año (Ver Nota 1).

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas no devengan interés 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 2003 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de enero del 2004) 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.