PRICEWATERHOUSECOOPERS

90298

INMOCASTLE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

SUPERINTENDENCIA DE CIAS.
DIVISION INFORMATICA
29 ABR. 2005
Patricio Viteri

PRICEWATERHOUSECOOPERS

INMOCASTLE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
AEC	-	AEC Ecuador Limited (Sucursal Ecuador)
NEC 17	-	Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 – "Conversión de Estados Financieros Para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización".

PRICEWATERHOUSECOOPERS

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al accionista de

Inmocastle S.A.

Quito, 1 de abril del 2005

1. Hemos auditado los balances generales no consolidados adjuntos de Inmocastle S.A. al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los correspondientes estados no consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. 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. Como se explica en la Nota 2 a) los estados financieros adjuntos han sido preparados 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.

4. En nuestra opinión, los estados financieros no consolidados arriba mencionados están presentados razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

5. En la Nota 7 la Administración describe las transacciones llevadas a cabo con entidades relacionadas.

Al accionista de
INMOCASTLE S.A.
Quito, 1 de abril del 2005

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.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activos	Referencia a Notas	2004	2003	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2004	2003
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		45,653	47,791	Cuentas por pagar			
Cuentas por cobrar - compañías				Compañías relacionadas	7	2,591,390	2,329,613
relacionadas	7	-	29,331	Provisiones		92,355	8,843
Gastos pagados por anticipado		14,778	7,565				
Impuestos por cobrar		140,698	44,619	Total del pasivo corriente		2,683,745	2,338,456
Total activo corriente		201,129	129,306				
				PASIVO A LARGO PLAZO -			
ACTIVOS FIJOS, neto	3	4,189,654	3,884,595	Compañía relacionada	6	2,250,000	2,250,000
INVERSION EN SUBSIDIARIA	4	503,149	503,361				
				PATRIMONIO			
CARGOS FIFERIDOS		52,781	80,119	(según estados adjuntos)		12,968	8,925
Total activos		4,946,713	4,597,381	Total pasivos y patrimonio		4,946,713	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.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2004	2003
Ingresos			
Ingresos por arriendo de inmuebles		549,059	544,610
Ingresos por arriendo de vehículos		155,267	91,780
		704,326	636,390
Gastos			
Administrativos (incluye US$302,409 de depreciación de activos fijos (2003: US$304.463))	3	(399,809)	(386,487)
Amortización de cargos diferidos		(27,338)	(27,338)
Financieros	6	(271,261)	(270,659)
		(698,408)	(684,484)
Utilidad (pérdida) neta en operación		5,918	(48,094)
Participación en la subsidiaria		(212)	(7,636)
Otros ingresos		-	27,954
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		5,706	(27,776)
Impuesto a la renta		(1,663)	-
Utilidad (pérdida) neta del año		4,043	(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.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados 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
Utilidad neta del año	-	4,043	-	4,043
Saldos al 31 de diciembre del 2004	800	11,768	400	12,968

(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.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 Y 2003
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2004	2003
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilida (Pérdida) neta del año		4,043	(27,776)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	3	302,409	304,463
Amortización de cargos diferidos		27,338	27,338
Participación en subsidiaria	4	212	7,636
Cambios en activos y pasivos:			
Impuestos por cobrar		(96,079)	4,964
Gastos pagados por anticipado		(7,213)	7,230
Cuentas por pagar		83,512	(15,272)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		314,222	308,583
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compras de activo fijo	3	(607,468)	(69,720)
Inversión en subsidiaria	4	-	(510,997)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(607,468)	(580,717)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento en compañías relacionadas, neto		291,108	318,528
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		291,108	318,528
(Disminución) incremento neto de efectivo		(2,138)	46,394
Efectivo al principio del año		47,791	1,397
Efectivo al fin del año		45,653	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 2004 Y 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.

En julio del 2004 la Compañía decidió disolver su subsidiaria e inscribió esta decisión en el Registro Mercantil. El proceso de disolución y liquidación está en curso al cierre del 2004. Desde el 1 de de diciembre del 2004 los ingresos generados por el contrato de arrendamiento firmado por la subsidiaria y la compañía relacionada AEC Ecuador Ltd. (Sucursal Ecuador), son registradas por Inmocastle S.A.

La totalidad de los ingresos de la Compañía provienen del arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos de su propiedad a una compañía relacionada.

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

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

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.

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.

A efectos de presentar estados financieros comparativos se han efectuado ciertas reclasificaciones y reagrupaciones en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2003.

b) Inversión en subsidiaria -

La inversión en subsidiaria se muestra al valor patrimonial proporcional.

c) Activos fijos -

Estos activos se muestran 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.

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

El rubro también incluye gastos pagados por la adquisición de líneas telefónicas, los cuales son amortizados 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.

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.

NOTA 3 - ACTIVO FIJO

a) Composición:

	2004	2003	Tasa anual de depreciación %
Oficinas	4,073,287	4,080,170	5
Vehículos	269,829	269,829	20
Mejoras y adecuaciones	104,071	77,071	5
	4,447,187	4,427,070	
Menos:			
Depreciación Acumulada	(844,884)	(542,475)	
	3,602,303	3,884,595	
Equipo en instalación	587,351	-	
	4,189,654	3,884,595	

b) Movimiento:

(Véase página siguiente)

NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

	2004	2003
Saldo inicial al 1 de enero	3,884,595	4,119,338
Adiciones (neto)	607,468	69,720
Depreciación del año	(302,409)	(304,463)
Saldo final al 31 de diciembre	4,189,654	3,884,595

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 2004, Ragnarok S.A. incurrió una pérdida de US$212 (2003: 7,636).

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros no consolidados, los años fiscales del 2001 al 2004 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. Las pérdidas tributarias acumuladas al final del 2004 ascienden a US$16,417 (2003: US$18,634). Durante el 2004 se procedió a la amortización de pérdidas tributarias por US$2,217.

Cambios en Legislación

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas.

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 2004 se devengaron y pagaron por este concepto US$270,744 (2003: 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

A continuación se detallan las principales transacciones llevadas a cabo durante el 2004 con compañías relacionadas:

- Como se menciona en la Nota 1 el valor total de ingresos generados por Inmocastle S.A. provienen del arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos a una compañía relacionada. Estas transacciones están respaldadas por contratos con las mencionadas compañías relacionadas de fechas 1 de Mayo y 18 de Septiembre del 2002, y no tienen fechas específicas de vencimiento.

- Intereses pagados (Véase Nota 6)

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías y partes relacionadas, en adición a lo mencionado en las Nota 4 y 6.

	2004	2003
Cuentas por Cobrar		
Ragnarok S.A.	-	29,331
Total	-	29,331
Cuentas por Pagar		
EnCana International Ltd. (1)	2,582,613	2,329,613
AEC Ecuador Ltd.	8,777	-
Total	2,591,390	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 2004, el saldo con Encana International Limited refleja un

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

incremento neto de US$253,000, relacionado con fondos recibidos por la Compañía, principalmente para la compra de activos fijos y para el pago de intereses de la deuda a largo plazo asumida con EnCana (Barbados) Investment Limited, mencionada en la Nota 6.

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 principalmente 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. Las transacciones con compañías y partes relacionadas se efectuaron a los precios y condiciones establecidas con dichas entidades.

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 2004 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de abril del 2005) 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.

p.1.