INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**BALANCE GENERAL****31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

ACTIVO**ACTIVO CIRCULANTE**

Efectivo (Nota C)	US\$	91,507.17
Cuentas por Cobrar (Nota D)		<u>4,706.49</u>

Total de Activo Circulante		96,213.66
-----------------------------------	--	------------------

INVERSIONES PERMANENTES (Nota E)		589,297.76
---	--	-------------------

ACTIVOS FIJOS (Nota F)		<u>194,692.85</u>
-------------------------------	--	--------------------------

TOTAL DEL ACTIVO	US\$	<u><u>880,204.27</u></u>
-------------------------	-------------	---------------------------------

PASIVO E INVERSION DE LOS SOCIOS**PASIVO CIRCULANTE**

Cuentas por pagar (Nota G)	US\$	<u>56,250.00</u>
----------------------------	------	------------------

Total del Pasivo Circulante		<u>56,250.00</u>
------------------------------------	--	-------------------------

INVERSION DE LOS SOCIOS (Nota H)

Capital social		10,000.00
Aumento de capital en trámite		40,000.00
Reserva legal		3,292.72
Reserva de capital		707,825.46
Utilidades acumuladas		<u>62,836.09</u>

		<u>823,954.27</u>
--	--	-------------------

TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS SOCIOS	US\$	<u><u>880,204.27</u></u>
---	-------------	---------------------------------

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

INGRESOS DE OPERACIONES:

Dividendos sobre inversiones (Nota I)	US\$	64,675.52
Resultado por exposición a la inflación (Nota J)		11,143.58
Diferencia en cambio		2,559.77
Intereses ganados		1,318.41
		<hr/>
		79,697.28
		<hr/>

GASTOS DE OPERACIONES:

Gastos de administración		3,951.59
Depreciación		9,635.98
Gastos financieros		255.48
		<hr/>
		13,843.05
		<hr/>

UTILIDAD DEL EJERCICIOUS\$ 65,854.23

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**ESTADO DE INVERSION DE LOS SOCIOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Aumento de capital en trámite	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital		Utilidades acumuladas
					Reserva por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	
Saldo al 1 de enero del 2000	US\$ 10,000.00	US\$	US\$ 1,659.03	US\$ 19,501.37	US\$ 249,746.92	US\$ 26,467.76	US\$ 13,635.89
Utilidad del ejercicio							65,854.23
Avalúo departamento Salinas						14,309.79	
Ajuste por aplicación de la NEC 17					19,602.59	77,013.94	60.12
Capitalización de cuentas		40,000.00	(1,659.03)		(38,340.97)		
Transferencia a la reserva legal			3,292.72				(3,292.72)
Distribución de dividendos				(19,501.37)			(13,421.43)
Ajustes de cuentas					(340.08)		
Ajustes en inversiones en acciones					48.92		
Ajustes de inversión en acciones al VPP						361,736.11	
Pérdida en venta de acciones						(2,129.60)	
Baja de acciones					(192.00)	(97.92)	
Saldo al 31 de diciembre del 2000	US\$ 10,000.00	US\$ 40,000.00	US\$ 3,292.72	US\$ -	US\$ 230,525.38	US\$ 477,300.08	US\$ 62,836.09

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresado en USDólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

UTILIDAD DEL EJERCICIO	US\$	65,854.23
Resultado por exposición a la inflación		(11,143.58)
Depreciación		9,635.98
		<u>64,346.63</u>
VARIACION EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Inversiones temporales		11,193.72
Cuentas por cobrar		(259.10)
Cuentas por pagar		46,246.20
		<u>57,180.82</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		<u>121,527.45</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Venta de acciones de Neginter S.A.		2,500.00
Efectivo neto proveniente de las actividades de inversión		<u>2,500.00</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de dividendos		<u>(32,922.80)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento		<u>(32,922.80)</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO		91,104.65
Saldo del efectivo al inicio del año		<u>402.52</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$	<u><u>91,507.17</u></u>

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.:

Fue constituida el 28 de julio de 1978, inscrita en el Registro Mercantil el 4 de septiembre de 1978 en la ciudad de Guayaquil bajo el nombre de INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A. Mediante escritura pública celebrada el 3 de enero de 1989, inscrita en el Registro Mercantil el 6 de julio de 1989 fue transformada en Sociedad de Responsabilidad Limitada. Su actividad principal es dedicarse a invertir y negociar en acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

Las inversiones permanentes están registradas al valor patrimonial proporcional hasta el 31 de diciembre de 1999.

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares a partir del 1 de abril del 2000 y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los activos fijos están contabilizadas al valor que resultó de convertir los saldos al 31 de marzo del 2000, aplicando los procedimientos de la NEC 17. Este procedimiento pretende ajustar el costo histórico de los bienes en función de los índices de inflación y devaluación para determinar su costo actual en USDólares. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20

Diferencia en cambio originados en el ajuste de saldos de moneda extranjera se registra en cuenta de resultados hasta el 31 de marzo del 2000, a partir de esa fecha las transacciones se registran en USDólares.

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Flujo de efectivo.- Para la preparación del flujo de efectivo se procedió de la siguiente manera:

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS (Continuación)

Para hacer comparable los estados financieros al 31 de diciembre del 2000 y 1999 y con la finalidad de determinar las variaciones en los saldos en ambos períodos, se agregó a los saldos del ejercicio 1999 a nivel de cuentas del balance general, los ajustes resultantes de aplicar la NEC 17 y que fueron contabilizados al 31 de marzo del 2000. Las variaciones producidas en las cuentas de los balances generales se dividió para S/.25.000 y se obtuvo los valores en USDólares de las cuentas que integran el flujo de efectivo.

Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad, NEC 17: Por acuerdo interinstitucional publicado en el R.O. 57, se aprobó la aplicación de la NEC 17, para convertir los estados financieros reexpresados en sucres (moneda oficial del Ecuador hasta el 10 de enero del 2000) al 31 de marzo del 2000. La Norma mencionada establece los siguientes procedimientos de conversión:

- (1) Reexpresar los estados financieros por el período de enero 1 al 31 de marzo del 2000. El resultado de aplicar la corrección monetaria integral se registra en la cuenta Resultado por exposición a la inflación en los resultados financieros del estado de ingresos y gastos.
- (2) Ajustar las partidas no monetarias del balance general en base a la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación (Índice especial de corrección de brecha = Primera brecha) por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen posterior y el 31 de diciembre de 1999. El resultado de aplicar el índice de esta primera brecha se registrará en la cuenta patrimonial Reexpresión monetaria.
- (3) Ajustar las partidas no monetarias del balance general en base a la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación (Índice especial de corrección de brecha = Segunda brecha) por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2000. El resultado de aplicar el índice de esta segunda brecha se registrará en la cuenta Resultado por exposición a la inflación en los resultados financieros del estado de ingresos y gastos.
- (4) Los saldos de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 ajustados según lo descrito en los numerales 1, 2 y 3, se dividirá para S/.25.000 para obtener los estados financieros convertidos a USDólares.
- (5) Los estados de ingresos y gastos y flujos de efectivo no están sujetos a Reexpresión monetaria integral ni al ajuste por Índice especial de corrección de brecha.
- (6) Los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria se revelarán como parte de la cuenta patrimonial Reserva de capital.

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**C. EFECTIVO:**

El efectivo se encuentra depositado en los siguientes bancos:

Schroder Trust Bank	US\$ 88,339.84
Banco Bolivariano C.A.	<u>3,167.33</u>
	<u>US\$ 91,507.17</u>

D. CUENTAS POR COBRAR:

Incluye principalmente US\$3,943.80 correspondiente a la compañía relacionada Terminales de Contenedores C. Ltda.

E. INVERSIONES PERMANENTES:

	<u>No. de</u>		<u>Valor nominal</u>	<u>VPP</u>	<u>Valor en libros</u>
	<u>Acciones</u>	<u>Participaciones</u>			
Transoceánica C. Ltda.		5,000	184,824.00	361,350.00	546,174.00
Terminales de Contenedores C. Ltda.		125,000	34,285.50		34,285.50
Trasversal C. Ltda.		50,000	6,404.86		6,404.86
La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.	269,051		2,047.29	386.11	2,433.40
	<u>269,050</u>	<u>180,000</u>	<u>227,561.65</u>	<u>361,736.11</u>	<u>589,297.76</u>

F. ACTIVOS FIJOS:

	<u>Saldo al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>NEC</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>01/01/00</u>		<u>17</u>		<u>31/12/00</u>
Reexpresado:					
Edificios	95,638.73		129,440.41	22,015.05	247,094.19
	<u>95,638.73</u>	0.00	<u>129,440.41</u>	<u>22,015.05</u>	<u>247,094.19</u>
Menos: Depreciación acumulada	18,024.32	9,635.98	25,519.80	7,705.26	60,885.36
	<u>77,614.41</u>	<u>(9,635.98)</u>	<u>103,920.61</u>	<u>14,309.79</u>	<u>186,208.83</u>
Terrenos	4,584.38		3,899.64		8,484.02
	<u>82,198.79</u>	<u>(9,635.98)</u>	<u>107,820.25</u>	<u>14,309.79</u>	<u>194,692.85</u>

G. CUENTAS POR PAGAR:

Representa anticipo de dividendos sobre inversiones por las utilidades del ejercicio económico del 2000 de Transoceánica Cía. Ltda.

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.

H. INVERSION DE LOS SOCIOS:

Capital social: Representa 100 participaciones – autorizadas emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$100 cada una.

Aumento de capital en trámite: Según acta de junta general extraordinaria universal de socios celebrada el 1 de septiembre del 2000, se resuelve aumentar el capital de la Compañía. Dicho aumento se realiza mediante la capitalización de las siguientes cuentas patrimoniales:

Reserva por revalorización del patrimonio	US\$ 38,340.97
Reserva legal	<u>1,659.03</u>
	<u>US\$ 40,000.00</u>

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

Utilidades acumuladas y/o Reserva facultativa: El saldo de estas cuentas están a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

I. DIVIDENDOS SOBRE INVERSIONES:

Corresponde al reparto de dividendos de las utilidades del ejercicio económico de 1999 en las siguientes compañías:

Transoceánica Cía. Ltda.	US\$ 64,514.08
“La Unión” Compañía Nacional de Seguros S.A.	<u>161.44</u>
	<u>US\$ 64,675.52</u>

J. RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN:

En esta cuenta se incluye el efecto de aplicar la norma de contabilidad – NEC 17, cuyo resultado es consecuencia de contabilizaciones exigidas por la norma contable y no de gestión o actividades operativas de la Compañía.

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR C. LTDA.**K. RESUMEN DE INDICES UTILIZADOS EN LA APLICACIÓN DE LA NEC 17:**

MES	1991			1992			1993			1994			1995		
	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor									
Enero				39,17	1.320,50	0,29083	61,06	1.841,69	0,44276	79,77	2.082,83	0,66664	98,95	2.373,34	0,81431
Febrero				41,26	1.340,00	0,33992	62,70	1.844,19	0,47951	81,40	2.084,30	0,69949	100,77	2.410,82	0,81890
Marzo				43,46	1.334,25	0,41745	64,39	1.865,69	0,50187	83,06	2.145,80	0,68445	102,63	2.415,77	0,84887
Abril				45,78	1.429,50	0,39363	66,12	1.890,03	0,52237	84,76	2.164,49	0,70408	104,52	2.453,61	0,85374
Mayo				48,22	1.467,50	0,42989	67,90	1.916,80	0,54151	86,49	2.170,43	0,73410	106,45	2.471,75	0,87411
Junio				50,79	1.497,50	0,47593	69,73	1.905,14	0,59275	88,26	2.179,45	0,76227	108,41	2.582,44	0,82681
Julio				53,50	1.543,00	0,50884	71,61	1.936,19	0,60946	90,07	2.214,23	0,77016	110,41	2.575,64	0,86543
Agosto				56,36	1.741,46	0,40836	73,53	1.946,56	0,64381	91,91	2.263,10	0,76731	112,44	2.613,89	0,87192
Septiembre				59,36	1.820,54	0,41889	75,51	1.946,15	0,68843	93,79	2.260,39	0,80563	114,52	2.654,98	0,87705
Octubre				62,53	1.925,96	0,41285	77,55	1.964,48	0,71786	95,71	2.291,33	0,81771	116,63	2.729,18	0,85966
Noviembre	35,30	1.162,50	0,29906	57,90	1.918,29	0,31347	76,60	1.981,44	0,68230	95,40	2.305,45	0,80073	116,50	2.894,02	0,75178
Diciembre	37,18	1.275,13	0,26885	59,46	1.843,50	0,40358	78,17	2.040,84	0,66681	97,16	2.277,17	0,85672	119,05	2.924,50	0,77146

MES	1996			1997			1998			1999		
	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor	IPCU	T/C	Factor
Enero	121,66	2.957,82	0,78991	154,52	3.702,06	0,81634	205,70	4.526,27	0,97752	302,30	7.232,12	0,81898
Febrero	214,32	2.976,89	0,81733	158,38	3.756,79	0,83459	213,42	4.527,96	1,04208	315,74	9.135,65	0,50399
Marzo	127,04	3.058,67	0,80743	162,32	3.801,18	0,85827	221,42	4.884,93	0,97248	329,79	10.017,12	0,43268
Abril	129,82	3.086,91	0,83009	166,37	3.869,19	0,87115	229,72	5.063,54	0,97424	344,46	9.010,11	0,66366
Mayo	132,66	3.124,99	0,84734	170,52	3.910,49	0,89757	238,34	5.222,23	0,98608	359,78	9.318,52	0,68014
Junio	135,57	3.174,95	0,85815	174,77	3.986,60	0,90774	247,28	5.264,47	1,04404	375,78	11.157,80	0,46558
Julio	138,53	3.216,49	0,87420	179,12	4.042,91	0,92799	256,55	5.353,49	1,08540	392,49	11.546,09	0,47927
Agosto	141,57	3.276,29	0,88037	183,59	4.104,80	0,94631	266,17	5.482,70	1,11261	409,95	10.979,38	0,62483
Septiembre	144,66	3.305,02	0,90471	188,17	4.139,96	0,97792	276,15	6.185,95	0,94264	428,19	13.596,00	0,37050
Octubre	147,83	3.328,02	0,93300	192,86	4.262,14	0,96911	286,51	6.736,00	0,85094	447,23	16.375,40	0,18849
Noviembre	147,10	3.517,42	0,81988	191,10	4.327,52	0,92166	277,10	6.462,45	0,86592	425,00	16.855,04	0,09727
Diciembre	150,77	3.631,74	0,80657	198,27	4.432,79	0,94641	289,43	6.761,24	0,86282	448,70	19.525,89	-

Tabla de corrección de brecha entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de transición
(Coeficiente de ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000)

MES	AÑO	IPCU	Coeficiente de ajuste
Noviembre	1999	425.00	
Diciembre	1999	448.70	0.328118
Enero	2000	513.00	0.257967
Febrero	2000	564.45	0.100292
Marzo	2000		

Tabla de corrección de brecha al 31 de marzo del 2000
DICIEMBRE 1999-MARZO 2000

MES	AÑO	T/C	FACTOR
Noviembre	425.00		
Diciembre	448.70	19.525.89	(0.0359654)
Enero	513.00	25.000.00	(0.2050669)
Febrero	564.45	25.000.00	(0.0911507)
Marzo	-	-	-

I. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2000, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.