

104.110

Informe de los auditores independientes

Al accionista de **Inmobusiness S. A.:**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Inmobusiness S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Inmociti S. A.) al 31 de diciembre de 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros de **Inmobusiness S. A.** al 31 de diciembre de 2005 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe sin salvedades fue fechado el 8 de marzo del 2006.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. 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 importantes 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 nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionadas en el párrafo 1 precedente, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobusiness S. A.**, al 31 de diciembre de 2006 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio del accionista y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



RNAE No. 462



Milton Vásconez
RNCPA No. 21.195

Quito, Ecuador
24 de abril de 2007



Inmobusiness S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Activo			
Activo corriente:			
Bancos	3	88,394	40,530
Cuentas por cobrar		1,718	4,493
Total activo corriente		<u>90,112</u>	<u>45,023</u>
Propiedad, muebles y equipo, neto	4	<u>528,154</u>	<u>562,994</u>
Total activo		<u>618,266</u>	<u>608,017</u>
Pasivo y patrimonio del accionista			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		2,402	2,352
Impuesto a la renta por pagar	10(d)	7,166	3,427
Total pasivo		<u>9,568</u>	<u>5,779</u>
Patrimonio del accionista:			
Capital social	6	10,327	10,327
Superávit por valuación	7	588,035	588,035
Utilidades retenidas		10,336	3,876
Total patrimonio del accionista		<u>608,698</u>	<u>602,238</u>
Total pasivo y patrimonio del accionista		<u>618,266</u>	<u>608,017</u>



Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Inmobusiness S. A.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos operacionales	2 (e) y 11	59,912	58,324
Gasto de administración, generales y otros	9	<u>(40,774)</u>	<u>(49,004)</u>
Utilidad en operación		19,138	9,320
Otros (gastos), neto		<u>(159)</u>	<u>(68)</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		18,979	9,252
Provisión para impuesto a la renta	10 (d)	<u>(12,519)</u>	<u>(10,540)</u>
Utilidad (pérdida) neta		<u>6,460</u>	<u>(1,288)</u>
Utilidad (pérdida) neta por acción	2 (f)	<u>0,63</u>	<u>(0,12)</u>



Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobusiness S. A.

Estados de cambios en el patrimonio del accionista

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Su- perávit de va- luación	Utilidades Retenidas		
			Reserva legal	Utili- dades por aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2004	10,327	588,035	5,164	13,178	18,342
Menos:					
Pago de dividendos	-	-	-	(13,178)	(13,178)
Pérdida neta	-	-	-	(1,288)	(1,288)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	<u>10,327</u>	<u>588,035</u>	<u>5,164</u>	<u>(1,288)</u>	<u>3,876</u>
Mas:					
Utilidad neta	-	-	-	6,460	6,460
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>10,327</u>	<u>588,035</u>	<u>5,164</u>	<u>5,172</u>	<u>10,336</u>



Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobusiness S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad (pérdida), neta	6,460	(1,288)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciaciones	34,840	34,805
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar	2,775	(4,161)
(Aumento) disminución en cuentas e impuesto a la renta por pagar	3,789	(4,634)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>47,864</u>	<u>24,722</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones netas de propiedad, muebles y equipo	-	(32,376)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(32,376)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	-	(13,178)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(13,178)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos	47,864	(20,832)
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	40,530	61,362
Saldo al final del año	<u>88,394</u>	<u>40,530</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Inmobusiness S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobusiness S. A. se constituyó el 27 de diciembre de 2001, mediante escritura pública del 20 de diciembre de 2001. La Compañía es subsidiaria de Inmociti S. A., compañía ecuatoriana propietaria del 100% del capital de la Compañía, la cual es subsidiaria de Corpifexsa Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A., que a su vez es subsidiaria de Citibank Overseas Investment Corp – COIC de Estados Unidos de América.

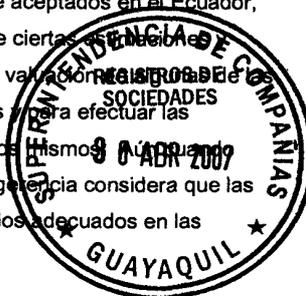
Su objeto social es la adquisición, enajenación, administración de bienes inmuebles, la permuta, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles. Actualmente la actividad principal de la Compañía está dirigida al arrendamiento de bienes inmuebles principalmente a Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading S. A. Casa de Valores (compañías relacionadas) y a un tercero.

Mediante junta general extraordinaria de accionistas del 31 de octubre del 2005 se aprobó la fusión en la que Corpifexsa, Corporación de Inversiones y Fomento de Exportaciones S. A. absorbe a Inmociti S. A., Inmobusiness S. A. e Inmobirentsa S. A. Con fecha 1 de marzo de 2006, se emitió la escritura de absorción, sin embargo a la fecha se encuentra en proceso.

La dirección registrada de la Compañía es Av. Carlos Julio Arosemena. Edificio Centro Comercial Albán Borja, Guayaquil – Ecuador y no cuenta con empleados (Ver Nota 12).

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valoración de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.



Notas a los estados financieros (continuación)

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la gerencia de la Compañía y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de la Superintendencia de Compañías publicada el 4 de septiembre del 2006, se adoptarán en el Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2009.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las NEC y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

- (a) **Efectivo en bancos-**
Se encuentran registrados a su valor nominal.
- (b) **Propiedad, muebles y equipo-**
La propiedad está registrada a su valor de mercado determinado por avalúos de peritos independientes realizados en el año 2003. Los muebles y equipos están registrados al costo histórico neto de depreciación acumulada. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil probable de los bienes. Los desembolsos por reparación y mantenimiento son registrados en los resultados del año en que se incurren.
- (c) **Cuentas por pagar-**
Las cuentas por pagar se encuentran valuadas al costo.
- (d) **Provisiones-**
Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(e) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluirán a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

(f) Utilidad (pérdida) neta por acción-

La utilidad (pérdida) neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.

(g) Registros contables y unidad monetaria-

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador.

3. Bancos

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, bancos se conformaba por el saldo de la cuenta corriente que la Compañía mantiene en Citibank, N. A. Sucursal Ecuador (entidad relacionada, ver Nota 5).

4. Propiedad, muebles y equipo

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, propiedad, muebles y equipo corresponde a:

	2006	2005	Tasa anual de depre- ciación
Edificios e instalaciones	646,742	646,742	5% y 10%
Muebles y equipos	17,673	17,673	10%
	664,415	664,415	
Menos - Depreciación acumulada	(136,261)	(101,421)	
	528,154	562,994	

Durante los años 2006 y 2005, el movimiento de propiedad, muebles y equipo fue como sigue:



Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio del año	562,994	565,423
Más (menos):		
Adiciones, neta	-	32,376
Depreciación	<u>(34,840)</u>	<u>(34,805)</u>
Saldo al final del año	<u>528,154</u>	<u>562,994</u>

5. Transacciones con compañías relacionadas

Durante los años 2006 y 2005 las principales transacciones con las compañías relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bancos	88,394	40,530
Arriendos (Ver Nota 11)	<u>32,840</u>	<u>31,252</u>

Las transacciones con compañías relacionadas se han realizado bajo términos y condiciones acordadas entre las partes.

6. Capital social

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el capital social suscrito y pagado está constituido por 10,327 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de 1 cada una.

7. Superávit por valuación

El saldo de la reserva por valuación no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, constituye el efecto del avalúo de las propiedades a valor de mercado conforme estudio de un perito independiente.

8. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, la Compañía ya mantenía una reserva legal igual al 50% del capital social.

9. Gastos de administración, generales y otros

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, los gastos de administración, generales y otros corresponde a:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Depreciaciones	34,840	34,805
Impuestos y contribuciones	4,030	2,778
Otros	1,904	11,421
	<u>40,774</u>	<u>49,004</u>

10. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución el 27 de diciembre de 2001.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación del resultado contable tributario-

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, fueron las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad antes de provisión para		
Impuesto a la renta	18,979	9,252
Más:		
Gastos no deducibles (1)	31,098	32,939
Utilidad gravable	<u>50,077</u>	<u>42,191</u>
Provisión para impuesto a la renta – 25%	12,519	10,548
Menos – retenciones del año y anticipo de impuesto	<u>(5,353)</u>	<u>(7,121)</u>
Saldo por pagar	<u>7,166</u>	<u>3,427</u>

(1) Incluye principalmente depreciación de bienes revaluados.

(e) Reforma del reglamento de la ley de Régimen Tributario Interno-

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del año 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas que incluye la preparación de un Estudio de Precios de Transferencia; que determine que dichas operaciones se encuentran registradas a valor de mercado. La Compañía no mantiene transacciones con compañías relacionadas del exterior.

11. Contratos

(a) Contrato de arrendamiento con Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading S. A. Casa de Valores (compañías relacionadas)-

La Compañía, mantiene contratos de arrendamiento de oficinas en donde funciona Citibank N. A. Sucursal Ecuador y Cititrading S. A. Casa de Valores (oficinas de Guayaquil), los cuales vencen en octubre de 2009 y noviembre 2010, respectivamente.

Durante los años 2006 y 2005 la Compañía ha pagado por estos contratos de arrendamiento 32,880 y 31,252 respectivamente.



Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Contrato de arrendamiento con IBM del Ecuador C. A.-

La Compañía, mantiene un contrato de arrendamiento de oficinas en donde funciona IBM del Ecuador C. A. (oficina de Guayaquil), el cual vence en febrero de 2008.

Durante los años 2006 y 2005 la Compañía ha percibido por este contrato de arrendamiento 27,072 y 27,072 respectivamente.

12. Tercerización de personal

En el Suplemento del Registro Oficial No. 298 del 23 de junio del 2006, se publicó la Ley 2006-48 que reformó al Código del Trabajo, en lo relacionado a intermediación laboral y tercerización de servicios complementarios. De acuerdo con la mencionada disposición, las compañías deben contratar bajo relación dependencia directa a un mínimo del 50% del total de trabajadores que requieren para el desarrollo de su actividad principal y la diferencia podrán contratar a través de intermediación laboral.

Al 31 de diciembre la Compañía no cuenta con empleados. La Compañía recibe apoyo administrativo y operativo de Cititrading S. A. Casa de Valores, compañía relacionada.

