

Deloitte.

14917

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

Auditoría
14917

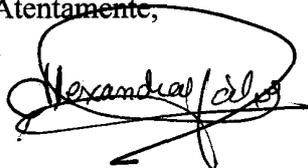
Abril 14, 2010

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Inmobiliaria Invernal ii S.A., por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 14917.

Atentamente,



Alexandra Gálvez B.
Gerente de Auditoría

14917.

Inmobiliaria Invernal II S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los
Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
Inmobiliaria Invernal ii S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Invernal ii S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

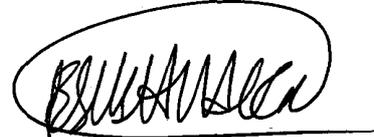
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche

Quito, Marzo 17, 2010
Registro No. 019



Mario Hidalgo
Licencia No. 22266

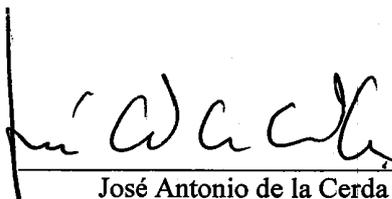


INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de caja		55	32
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3		149
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>374</u>	<u>355</u>
Total activos corrientes		<u>429</u>	<u>536</u>
CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO A COMPAÑÍA RELACIONADA	5	<u>-</u>	<u>1,051</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	6		
Terrenos		1,777	1,777
Edificios		4,087	2,738
Instalaciones		299	218
Equipos de comunicación		<u>11</u>	<u>11</u>
Total		6,174	4,744
Menos depreciación acumulada		<u>959</u>	<u>819</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>5,215</u>	<u>3,925</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	7	<u>7</u>	<u>6</u>
PROYECTOS EN CURSO	8	<u>498</u>	<u>2,201</u>
TOTAL		<u>6,149</u>	<u>7,719</u>

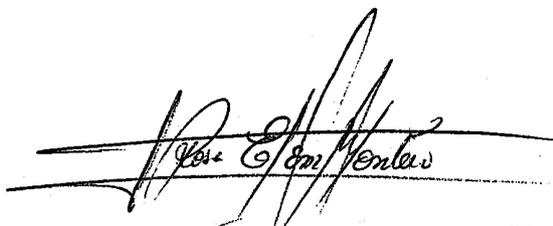
Ver notas a los estados financieros



José Antonio de la Cerda
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimientos corrientes de las obligaciones a largo plazo	10	281	329
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		3	83
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>260</u>	<u>641</u>
Total pasivos corrientes		<u>544</u>	<u>1,053</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	<u>117</u>	<u>4,200</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11	1	1
Reserva legal		3	3
Aportes para futuras capitalizaciones		2,927	
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,350	2,350
Déficit acumulado		<u>(158)</u>	<u>(253)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>5,488</u>	<u>2,466</u>
TOTAL		<u>6,149</u>	<u>7,719</u>



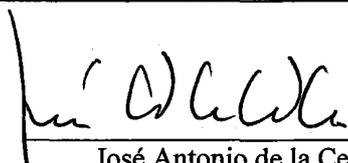
Rosa Elena Montero
Contadora General

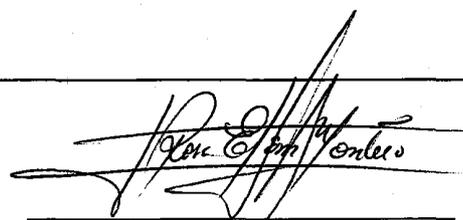
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	12	446	394
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>305</u>	<u>358</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>141</u>	<u>36</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados		(48)	(76)
Intereses ganados		55	132
Otros gastos, neto		<u>(17)</u>	<u>(68)</u>
Total		<u>(10)</u>	<u>(12)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		131	24
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>36</u>	<u>16</u>
UTILIDAD NETA		<u>95</u>	<u>8</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General

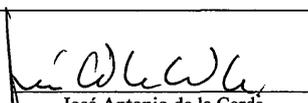

Rosa Elena Montero
Contadora General

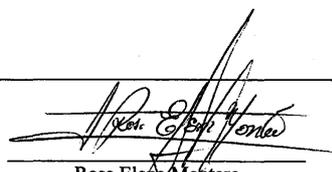
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes Futuras Capitalizaciones ... (en miles de U.S. dólares) ...	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Déficit Acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	1	3		365	2,350	(261)	2,458
Pérdida neta	—	—	—	—	—	8	8
Saldos al 31 de diciembre del 2008	1	3		365	2,350	(253)	2,466
Aporte futuras capitalizaciones			2,927				2,927
Utilidad neta	—	—	—	—	—	95	95
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>2,927</u>	<u>365</u>	<u>2,350</u>	<u>(158)</u>	<u>5,488</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	1,646	908
Pagado a proveedores	110	(226)
Intereses pagados	(48)	(54)
Intereses ganados	55	123
Impuesto a la renta	(36)	(418)
Otros gastos, neto	<u>(17)</u>	<u>(68)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,710</u>	<u>265</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipos		(900)
Incremento de proyectos en curso	(1,905)	(791)
Incremento de inversiones en acciones	<u>(1)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,906)</u>	<u>(1,691)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de obligaciones a largo plazo	219	174
Incremento de préstamos recibidos de compañías relacionadas	<u>—</u>	<u>935</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>219</u>	<u>1,109</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento (disminución) neto durante el año	23	(317)
Fusión con Inmobiliaria Las Palmeras Inpalm S.A.		1
Comienzo del año	<u>32</u>	<u>348</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>55</u>	<u>32</u>

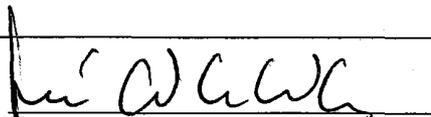
(Continúa...)

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	95	8
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	141	89
Efecto de la fusión		2
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	149	
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,051	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(205)	(23)
Cuentas por pagar a compañía relacionadas	(80)	
Impuesto a la renta		(383)
Otras cuentas por pagar	<u>559</u>	<u>572</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,710</u>	<u>265</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTOS DE EFECTIVO:		
Transferencia de Proyectos en curso a Propiedades y equipos	<u>1,431</u>	---
Venta de activos y pasivos relacionados con el Hotel Casa Gangotena	<u>2,363</u>	---
Aportes para futura capitalización mediante compensación de obligaciones a largo plazo con accionista	<u>2,927</u>	---

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Invernal II S.A. es una subsidiaria de Grupo Futuro S.A., está constituida en el Ecuador desde el año 1981 y su objetivo principal es la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Durante el año 2009, la Compañía vendió activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Casa Gangotena a la Compañía relacionada Hotel Casa Gangotena S.A. por US\$2,363 mil, la cual se encarga de la administración de este proyecto. (Véase nota 8)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos por Arrendamientos - Se reconocen en el estado de resultados en el período en que se causan y provienen principalmente de compañías relacionadas.

Valuación de Propiedades y Equipos - Se presentan al costo de adquisición para instalaciones y equipos de oficina y a valores de mercado para terrenos y edificios en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para instalaciones y equipos de oficina y 20 para edificios. Durante el año 2001, con base en la opinión de peritos independientes que practicaron la valuación a valores de mercado de los edificios, la Compañía modificó la estimación de la vida útil de tales inmuebles, determinándose 30 años adicionales de vida útil.

Inversión en Acciones en Compañías - Se encuentran registradas al costo de adquisición.

Provisión para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta - En razón de que la compañía no tiene empleados en relación de dependencia no se requiere constituir una provisión para el 15% para participación laboral sobre las utilidades del año y el 25% para impuesto a la renta está constituido de acuerdo con disposiciones legales y es registrado en los resultados del año.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2008, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2009.

3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a la porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo otorgada a su compañía relacionada Empresa Turística Internacional C.A. - Etica, por US\$149 mil.

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	299	237
Anticipos entregados	44	82
Otras cuentas por cobrar	8	17
Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Nota 9)	<u>23</u>	<u>19</u>
Total	<u>374</u>	<u>355</u>

5. CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO A COMPAÑÍA RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a un préstamo otorgado a su compañía relacionada Empresa Turística Internacional C.A. - Etica por US\$1.2 millones (menos la porción corriente US\$149 mil), con vencimiento hasta diciembre del 2014 con un año de gracia en el pago de capital y una tasa de interés nominal anual del 11%. Durante el año 2009, la Compañía transfirió parte de sus obligaciones a largo plazo con bancos a su compañía relacionada Etica como compensación de esta cuenta por cobrar.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,925	899
Transferencia de proyectos en curso (Nota 8)	1,431	900
Adición por fusión		2,215
Depreciación	<u>(141)</u>	<u>(89)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>5,215</u>	<u>3,925</u>

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tendencia		Valor en Libros	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)			
Fideicomiso Casa Gangotena	10.00		1	
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	<u>6</u>	<u>6</u>
Total			<u>7</u>	<u>6</u>

8. PROYECTOS EN CURSO

Un resumen de proyectos en curso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyecto Mashpi	498	300
Proyecto Hotel Casa Gangotena (1)		1,844
Edificio en construcción - Tecniseguros	—	<u>57</u>
Total	<u>498</u>	<u>2,201</u>

Los movimientos de proyectos en curso fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,201	1,410
Adquisiciones	1,905	782
Transferencia a propiedades y equipos (2)	(1,431)	9
Venta (1)	<u>(2,177)</u>	<u> </u>
Saldos netos al fin del año	<u>498</u>	<u>2,201</u>

(1) Corresponde a una parte de la venta de activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Casa Gangotena, a la compañía Hotel Casa Gangotena S.A. (Compañía relacionada) la cual está a cargo de la administración del proyecto.

(2) Constituye la transferencia a propiedades y equipos del edificio rentado a Tecniseguros.

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	131	24
Gastos no deducibles	<u>14</u>	<u>40</u>
Utilidad gravable	<u>145</u>	<u>64</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>36</u>	<u>16</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(19)	383
Provisión del año	36	16
Pagos efectuados	<u>(40)</u>	<u>(418)</u>
Saldos al fin del año (Nota 4)	<u>(23)</u>	<u>(19)</u>

Las declaraciones de impuestos se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias del año 2006 al 2009.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un detalle de las obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones financieras con bancos locales con tasas de interés nominales anuales de 8.95% con vencimientos hasta el año 2011 (8.75% y el 10.50% en el año 2008)	398	2,051
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>(281)</u>	<u>(329)</u>
Total obligaciones a largo plazo con vencimiento definido	117	1,722
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA - Accionista Mayoritario, sin intereses ni vencimientos definidos	—	<u>2,478</u>
Total	<u>117</u>	<u>4,200</u>

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo con vencimiento definido son como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2010		450
2011	117	303
2012		206
2013		225
2014		247
2015		241
2016	—	<u>50</u>
Total	<u>117</u>	<u>1,722</u>

El 16 de diciembre del 2009, Grupo Futuro S.A. GRUFUSA decidió entregar como aporte para futuras capitalizaciones el saldo de los préstamos que mantenía pendientes de cobro a Invernal por US\$2,927 mil.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 801 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (800 acciones de US\$1 valor nominal unitario en el 2008).

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipos (véase Nota 2). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2009 y 2008, se desglosan como sigue:

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2008</u>
Cancelación de préstamos	<u>80</u>	<u>-</u>
Préstamos recibidos	<u>-</u>	<u>993</u>
Arriendos ganados	<u>443</u>	<u>394</u>

13. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2009, existen bienes propios, de compañías subsidiarias y accionista mayoritario entregados en garantía por obligaciones propias:

<u>Bienes en garantía</u>	<u>Valor</u> (en miles de US dólares)	<u>Pasivos garantizados</u>
Edificios (Las Palmeras)	Indeterminada	Obligaciones por pagar a bancos
Edificios (Casa Gangotena)	1,000	Obligaciones por pagar a bancos
Inversiones (Acciones Equivida)	403	Obligaciones por pagar a bancos

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 17 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
