

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2003 y 2002 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas 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 selectivas, de la evidencia que sustenta 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 gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra 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 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Marzo 16, 2004
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		105	14
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>256</u>	<u>154</u>
Total activos corrientes		<u>361</u>	<u>168</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
	5		
Terrenos		615	615
Edificios		9,177	9,177
Instalaciones		95	95
Equipos de oficina		<u>11</u>	<u>11</u>
Total		9,898	9,898
Menos depreciación acumulada		<u>7,334</u>	<u>7,253</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>2,564</u>	<u>2,645</u>
INVERSIONES			
	6	<u>60</u>	<u>56</u>
TOTAL			
		<u>2,985</u>	<u>2,869</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Impuesto a la renta	7	46	30
Otras cuentas por pagar		<u>17</u>	<u>12</u>
Total pasivos corrientes		<u>63</u>	<u>42</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	8	1	1
Reserva legal		3	3
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,341	2,341
Utilidades retenidas		<u>212</u>	<u>117</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,922</u>	<u>2,827</u>
TOTAL		<u>2,985</u>	<u>2,869</u>

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
ARRIENDOS GANADOS	9	446	377
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>171</u>	<u>208</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>275</u>	<u>169</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses ganados		28	6
Otros gastos, neto		<u>(1)</u>	<u>—</u>
Total		<u>27</u>	<u>6</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		302	175
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>90</u>	<u>58</u>
UTILIDAD NETA		<u>212</u>	<u>117</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2001	1	3	365	2,341	283	2,993
Utilidad neta					117	100
Pago de dividendos	—	—	—	—	(283)	(156)
Saldos al 31 de diciembre del 2002	1	3	365	2,341	117	2,827
Utilidad neta					212	212
Pago de dividendos	—	—	—	—	(117)	(117)
Saldos al 31 de diciembre del 2003	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>365</u>	<u>2,341</u>	<u>212</u>	<u>2,922</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	212	117
Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	81	82
Amortización	9	7
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(14)	10
Otras cuentas por pagar	5	
Impuesto a la renta	<u>16</u>	<u>(2)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>309</u>	<u>214</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 y 2002**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	446	377
Pagado a proveedores y empleados	(90)	(109)
Intereses ganados	28	6
Impuesto a la renta	(74)	(60)
Otros gastos, neto	<u>(1)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>309</u>	<u>214</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION		
Disminución (incremento) de préstamos a compañías relacionadas	(88)	28
Incremento en inversiones	<u>(13)</u>	<u>(12)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(101)</u>	<u>16</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(117)</u>	<u>(283)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	91	(53)
Comienzo del año	<u>14</u>	<u>67</u>
FIN DEL AÑO	<u>105</u>	<u>14</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Inmobiliaria Invernal II S.A. está constituida en el Ecuador y su objetivo principal es la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles urbanos y rústicos.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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 registran en el período en que se causan.

Valuación de Propiedades y Equipo - Se muestran al costo de adquisición para instalaciones y equipos de oficina y a valores de mercado para terreno y edificio en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. El costo de las propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada 10 para instalaciones y equipos de oficina y 5 para vehículos y 30 para edificios. Durante el año 2001, considerando la opinión de los evaluadores 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.

Participación a Empleados - En razón de que la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, no se requiere constituir una provisión para el 15% de participación laboral sobre las utilidades del año.

Impuesto a la Renta - Se reconoce en los resultados del año en función a su devengamiento (Ver Nota 7).

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos:

Año Terminado <u>Diciembre 31</u>	Variación <u>Porcentual</u>
2000	91
2001	22
2002	9
2003	6

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos a compañías relacionadas	215	127
Otras cuentas por cobrar	<u>41</u>	<u>27</u>
Total	<u>256</u>	<u>154</u>

Préstamos a Compañías Relacionadas - Un detalle de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

... Diciembre 31, ...
2003 2002
(en miles de U.S. dólares)

Préstamo concedido a Grupo Futuro (único accionista) con vencimiento hasta marzo del 2004 y una tasa de interés nominal anual del 5.12% (hasta marzo del 2003 y una tasa de interés nominal anual del 5.12% en el año 2002)	215	47
Préstamo concedido a Metropolitan Touring C.A. con vencimiento hasta marzo del 2003 y una tasa de interés nominal anual del 10.22%	—	<u>80</u>
Total	<u>215</u>	<u>127</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,645	2,727
Depreciación	<u>(81)</u>	<u>(82)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,564</u>	<u>2,645</u>

6. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Acciones en Inmobiliaria El Charco	13	22
Fondos de inversión	47	47
Sendas		10
Provisión por valuación de inversiones	—	<u>(23)</u>
Total	<u>60</u>	<u>56</u>

Fondos de Inversión - Constituyen inversiones de renta variable constituidas en Ecuador que durante el año 2003 generaron una tasa de interés nominal promedio comprendida entre el 4.33% y el 7.18% anual. En el año 2002, generaron una tasa de interés nominal promedio comprendida entre el 4.67% y el 7.58% anual.

7. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	302	175
Gastos no deducibles	<u>58</u>	<u>58</u>
Utilidad gravable	<u>360</u>	<u>233</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>90</u>	<u>58</u>

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

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	30	32
Provisión del año	90	58
Pagos efectuados	<u>(74)</u>	<u>(60)</u>
Saldos al fin del año	<u>46</u>	<u>30</u>

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado y pagado consiste de 14,076 acciones de US\$0.04 valor nominal unitario.

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 la reserva 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 equipo (Ver 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.

9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Constituyen ingresos por arriendos facturados a compañías relacionadas por US\$417 mil y US\$348 mil durante los años 2003 y 2002 respectivamente.

10. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2003 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 16 del 2004) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
