

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 2006 y 2005 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 2006 y 2005, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Marzo 19, 2007
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

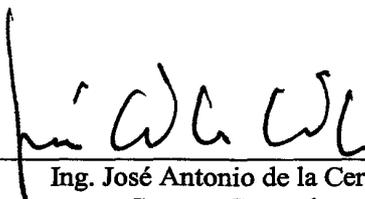
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		165	150
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4	1,985	243
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>38</u>	<u>19</u>
Total activos corrientes		<u>2,188</u>	<u>412</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terrenos	5	615	615
Edificios		10,222	9,177
Instalaciones		95	95
Equipos de oficina		<u>11</u>	<u>11</u>
Total		10,943	9,898
Menos depreciación acumulada		<u>7,575</u>	<u>7,503</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>3,368</u>	<u>2,395</u>
INVERSIONES	6	<u>524</u>	<u>527</u>
TOTAL		<u>6,080</u>	<u>3,334</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Antonio de la Cerda
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:

Porción corriente de la deuda largo plazo		124	
Impuesto a la renta	7		44
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	1,294	80
Otras cuentas por pagar		<u>39</u>	<u>63</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,457</u>	<u>187</u>

OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	9	<u>1,876</u>	<u>250</u>
-----------------------------------	----------	---------------------	-------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	10	1	1
Reserva legal		3	3
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,350	2,350
Utilidades retenidas		<u>28</u>	<u>178</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,747</u>	<u>2,897</u>

TOTAL		<u>6,080</u>	<u>3,334</u>
--------------	--	---------------------	---------------------



Rosa Elena Montero
Contadora General

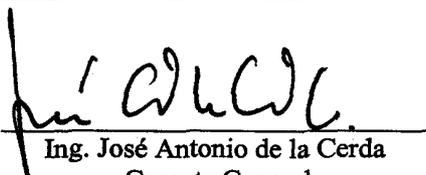
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

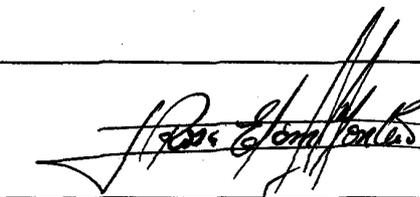
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	11	433	447
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>277</u>	<u>197</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>156</u>	<u>250</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados		(67)	
Intereses ganados		5	10
Ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional - NEC 20		(4)	(2)
Otros gastos, neto		<u>(24)</u>	<u>—</u>
Total		<u>(90)</u>	<u>8</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		66	258
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>38</u>	<u>80</u>
UTILIDAD NETA		<u>28</u>	<u>178</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

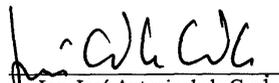
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

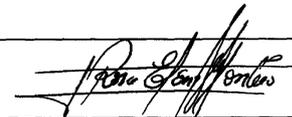
**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(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 2004	1	3	365	2,341	203	2,913
Utilidad neta					178	178
Dividendos pagados					(203)	(203)
Ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional - NEC 20	—	—	—	9	—	9
Saldos al 31 de diciembre del 2005	1	3	365	2,350	178	2,897
Utilidad neta					28	28
Dividendos pagados	—	—	—	—	(178)	(178)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>365</u>	<u>2,350</u>	<u>28</u>	<u>2,747</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	433	447
Pagado a proveedores	(267)	(31)
Intereses pagados	(48)	
Intereses ganados	5	10
Impuesto a la renta	(82)	(79)
Otros gastos, neto	<u>(24)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>17</u>	<u>347</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisiciones de propiedades y equipo	(1,045)	
Incremento (Disminución) de préstamos a compañías relacionadas	(1,742)	5
Incremento de inversiones	<u>(1)</u>	<u>(492)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2,788)</u>	<u>(487)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de obligaciones a largo plazo	1,750	250
Incremento de préstamos de compañías relacionadas	1,214	80
Dividendos pagados	<u>(178)</u>	<u>(203)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,786</u>	<u>127</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	15	(13)
Comienzo del año	<u>150</u>	<u>163</u>
FIN DEL AÑO	<u>165</u>	<u>150</u>

(Continúa...)

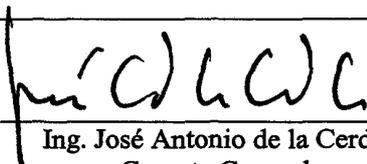
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

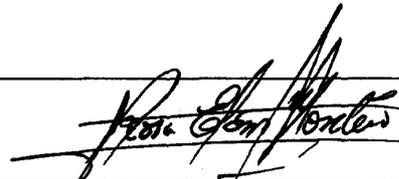
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	28	178
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	72	88
Ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional - NEC 20	4	2
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(19)	26
Impuesto a la renta	(44)	1
Otras cuentas por pagar	<u>(24)</u>	<u>52</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>17</u>	<u>347</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

1. OPERACIONES

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

2. POLITICAS 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. 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 y provienen principalmente de compañías relacionadas.

Valuación de Propiedades y Equipo - Se muestran 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 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.

Inversión en Acciones en Compañías Subsidiarias - Se encuentran registradas al costo de adquisición más las ganancias o pérdidas de la Compañía emisora de las acciones. Tales ganancias o pérdidas se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas.

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

La variación en los índices de precios al consumidor en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S. dólares por el año terminado el 31 de diciembre del 2006. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

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:

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6
2004	2
2005	3
2006	3

4. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inmobiliaria Las Palmeras, compañía subsidiaria	1,952	32
Grupo Futuro S.A., accionista mayoritario	<u>33</u>	<u>211</u>
Total	<u>1,985</u>	<u>243</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,395	2,483
Adiciones	1,045	
Depreciación	<u>(72)</u>	<u>(88)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>3,368</u>	<u>2,395</u>

6. INVERSIONES

Un resumen de inversiones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en acciones	498	502
Fondos de inversión	<u>26</u>	<u>25</u>
Total	<u>524</u>	<u>527</u>

Inversiones en Acciones - Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>% de Tenencia</u>		<u>Valor Patrimonial Proporcional</u>		<u>Valor en Libros</u>	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
Inmobiliaria Las Palmeras	99.99	100.00	492	498	492	498
Inmobiliaria El Charco (1)	20.00	20.00			<u>6</u>	<u>4</u>
Total					<u>498</u>	<u>502</u>

(1) La Compañía no dispone del valor patrimonial proporcional de las inversiones que mantiene en esta entidad al 31 de diciembre del 2006.

Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal ii S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2006 y 2005, no se presentan consolidados con las subsidiarias en las que tiene más del 50% de participación accionaria o ejerce control, tal como lo recomiendan las normas ecuatorianas de contabilidad, en razón de que, Inmobiliaria Invernal ii S.A., al ser una compañía poseída por otra Compañía Matriz (cuyos estados financieros se presentan consolidados) no debe presentar estados financieros consolidados tal como lo recomiendan los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Fondos de Inversión - Constituyen inversiones de renta variable constituidas en Ecuador que durante el año 2006 generaron una tasa de interés nominal anual promedio que fluctúa entre el 2.83% y el 4.09% (entre el 1.91% y el 3.33% en el año 2005).

7. 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. 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>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	66	258
Gastos no deducibles	89	58
Ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional - NEC 20	<u>(3)</u>	<u>2</u>
Utilidad gravable	<u>152</u>	<u>318</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>38</u>	<u>80</u>

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	44	43
Provisión del año	38	80
Pagos efectuados	<u>(82)</u>	<u>(79)</u>
Saldos al fin del año	<u>—</u>	<u>44</u>

8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Grupo Futuro S.A.	1,063	
Tecniseguros	150	
Estrategacorp S.A.	<u>81</u>	<u>80</u>
Total	<u>1,294</u>	<u>80</u>

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2006 y 2005, constituyen préstamos recibidos de bancos locales con vencimientos hasta septiembre del 2016 (noviembre del 2010 en el año 2005), con tasas de interés nominal anual que fluctúan entre el 8.50% y el 9.87% (8.50% para el año 2005).

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2007		55
2008	228	60
2009	312	65
2010	393	70
2011 en adelante	<u>943</u>	—
Total	<u>1,876</u>	<u>250</u>

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado y pagado consiste de 800 acciones de US\$1.00 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 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 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.

11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2005 y 2006, se desglosan como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos otorgados	<u>1,742</u>	<u>5</u>
Préstamos recibidos	<u>1,214</u>	<u>80</u>
Arriendos ganados	<u>392</u>	<u>429</u>

12. GARANTIA

Al 31 de diciembre del 2006, existen las siguientes garantías por obligaciones propias:

<u>Activos en garantía</u>	<u>Valor</u>	<u>Pasivos garantizados</u>
	(en miles de US dólares)	
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

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 19, del 2007) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.