

## **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 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.

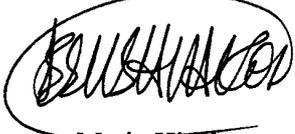
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, 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 2007 y 2006, 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.

Tal como se menciona en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, el 30 de junio del 2007, la Junta General de Accionistas de la Compañía aprobó la fusión por absorción de Inmobiliaria Invernal ii S.A. con su compañía subsidiaria Inmobiliaria Las Palmeras Inpalm S.A.. La referida fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías el 10 de diciembre del 2007 y la escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo del 2008.

*Deloitte & Touche*

Marzo 14, 2008  
Registro No. 019



Mario Hidalgo  
Licencia No. 22266

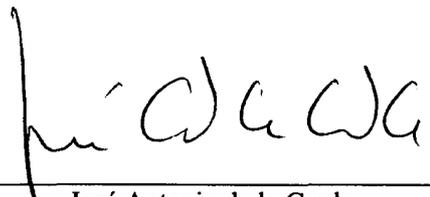
**INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Bancos		240	165
Inversiones temporales		108	26
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	2,013	1,985
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>54</u>	<u>38</u>
Total activos corrientes		<u>2,415</u>	<u>2,214</u>
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO A COMPAÑIA RELACIONADA	4	<u>1,200</u>	<u>-</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Terrenos		377	615
Edificios		1,005	9,177
Instalaciones		95	95
Equipos de oficina		11	11
Proyectos en curso		<u>1,410</u>	<u>1,045</u>
Total		2,898	10,943
Menos depreciación acumulada		<u>589</u>	<u>7,575</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>2,309</u>	<u>3,368</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	6	<u>519</u>	<u>498</u>
TOTAL		<u>6,443</u>	<u>6,080</u>

Ver notas a los estados financieros



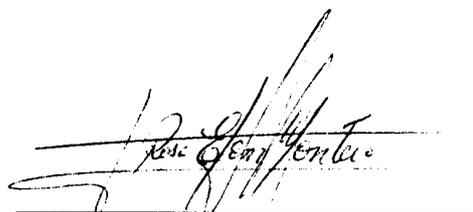
José Antonio de la Cerda  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Porción corriente de las obligaciones a largo plazo	9	226	123
Impuesto a la renta	7	383	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	1,678	1,294
Otras cuentas por pagar		<u>47</u>	<u>39</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,334</u>	<u>1,456</u>
<b>OBLIGACIONES A LARGO PLAZO</b>	9	<u>1,651</u>	<u>1,877</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
Capital social	10	1	1
Reserva legal		3	3
Reserva de capital		365	365
Reserva por valuación		2,350	2,350
Utilidades retenidas		<u>(261)</u>	<u>28</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>2,458</u>	<u>2,747</u>
<b>TOTAL</b>		<u>6,443</u>	<u>6,080</u>

---



Rosa Elena Montero  
Contadora General

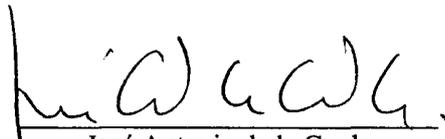
**INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

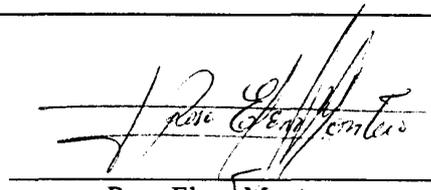
**ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	11	404	433
GASTOS DE ADMINISTRACION		<u>373</u>	<u>246</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>31</u>	<u>187</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados		(3)	(67)
Intereses ganados		13	5
Valor patrimonial proporcional de inversiones en subsidiarias		21	(4)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>56</u>	<u>(55)</u>
Total		<u>87</u>	<u>(121)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		118	66
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	7	<u>407</u>	<u>38</u>
UTILIDAD (PERDIDA) NETA		<u>(289)</u>	<u>28</u>

Ver notas a los estados financieros

  
José Antonio de la Cerda  
Gerente General

  
Rosa Elena Montero  
Contadora General

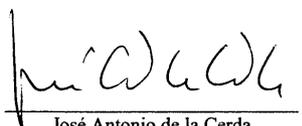
**INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

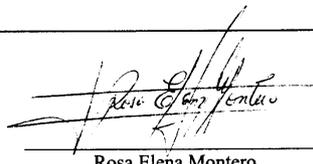
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<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 2005	1	3	365	2,350	178	2,897
Utilidad neta					28	28
Dividendos pagados	—	—	—	—	(178)	(178)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	1	3	365	2,350	28	2,747
Pérdida neta	—	—	—	—	(289)	(289)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>365</u>	<u>2,350</u>	<u>(261)</u>	<u>2,458</u>

Ver notas a los estados financieros



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 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	404	433
Pagado a proveedores	(328)	(267)
Intereses pagados	(3)	(48)
Intereses ganados	13	5
Impuesto a la renta	(24)	(82)
Otros gastos, neto	<u>(49)</u>	<u>(24)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>13</u>	<u>17</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(364)	(1,045)
Precio de venta de propiedades y equipos	1,475	
Incremento de préstamos a largo plazo a compañía relacionada	(1,228)	(1,742)
Incremento de inversiones	<u>(82)</u>	<u>(1)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(199)</u>	<u>(2,788)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Incremento (disminución) de obligaciones a largo plazo	(123)	1,750
Incremento de préstamos de compañías relacionadas	384	1,214
Dividendos pagados	<u>—</u>	<u>(178)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>261</u>	<u>2,786</u>
<b>BANCOS:</b>		
Incremento neto durante el año	75	15
Comienzo del año	<u>165</u>	<u>150</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>240</u></b>	<b><u>165</u></b>

(Continúa...)

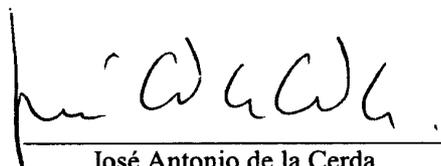
**INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

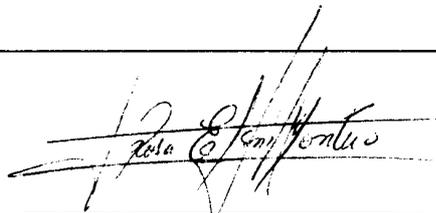
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (pérdida) neta	(289)	28
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	68	72
Baja de retenciones en la fuente	14	
Utilidad en venta de propiedades y equipos	(120)	
Utilidad en subsidiarias	(21)	4
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(30)	(19)
Impuesto a la renta	383	(44)
Otras cuentas por pagar	<u>8</u>	<u>(24)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b><u>13</u></b>	<b><u>17</u></b>

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 LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

---

#### **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 inmuebles.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. 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 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 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, 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 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.

**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.

**Provisión para Impuesto a la Renta** - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% y es registrada en los resultados del año.

### 3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inmobiliaria Las Palmeras Inpalm S.A., compañía subsidiaria	1,980	1,952
Grupo Futuro S.A. (accionista mayoritario)	<u>33</u>	<u>33</u>
Total	<u>2,013</u>	<u>1,985</u>

### 4. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO A COMPAÑÍA RELACIONADA

Corresponde a un préstamo otorgado a su compañía relacionada Empresa Turística Internacional C.A. - Etica con vencimiento hasta diciembre del 2013 con un año de gracia en el pago de capital y que genera una tasa interés nominal anual del 11%.

### 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,368	2,395
Adquisiciones	364	1,045
Ventas	(1,355)	
Depreciación	<u>(68)</u>	<u>(72)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,309</u>	<u>3,368</u>

**Ventas** - Corresponde a la venta de un terreno y edificio los cuales fueron revaluados a valor de mercado en años anteriores.

## 6. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Tenencia		Valor Patrimonial Proporcional		Valor en Libros	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...			
Inmobiliaria Las Palmeras Inpalm S.A.	99.99	99.99	513	492	513	492
Inmobiliaria El Charco (1)	20.00	20.00			<u>6</u>	<u>6</u>
Total					<u>519</u>	<u>498</u>

(1) La Compañía no dispone del valor patrimonial proporcional de las inversiones que mantiene en esta entidad al 31 de diciembre del 2007 y 2006.

Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal ii S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2007 y 2006, no se presentan consolidados con la subsidiaria en la que tiene más del 50% de participación accionaria y ejerce el control, 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.

## 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 (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	118	66
Gastos no deducibles	71	89
Ajuste del valor patrimonial proporcional	(21)	(3)
Ingreso por venta de activo revaluado	<u>1,458</u>	<u>—</u>
Utilidad gravable	<u>1,626</u>	<u>152</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>407</u>	<u>38</u>

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año		44
Provisión del año	407	38
Pagos efectuados	<u>(24)</u>	<u>(82)</u>
Saldos al fin del año	<u>383</u>	<u>=</u>

Las declaraciones de impuestos se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias del año 2004 al 2007.

## 8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Grupo Futuro S.A. (accionista mayoritario)	1,485	1,063
Tecniseguros	111	150
Estrategacorp S.A.	<u>82</u>	<u>81</u>
Total	<u>1,678</u>	<u>1,294</u>

## 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones financieras con bancos locales con tasas de interés nominal anual que fluctúa entre el 8.75% y el 10.50% y con vencimientos hasta enero del 2016 (tasas de interés nominal anual que fluctúa entre 8.50% y 9.87% y con vencimientos hasta septiembre del 2016 en el año 2006)	1,877	2,000
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>(226)</u>	<u>(123)</u>
Total	<u>1,651</u>	<u>1,877</u>

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2008		226
2009	316	316
2010	402	402
2011	<u>933</u>	<u>933</u>
Total	<u>1,651</u>	<u>1,877</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 equipos (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 2006 y 2007, se desglosan como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos otorgados	<u>1,228</u>	<u>1,742</u>
Préstamos recibidos	<u>384</u>	<u>1,214</u>
Arriendos ganados	<u>345</u>	<u>392</u>

## 12. GARANTIA

Al 31 de diciembre del 2007, 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

## 13. EVENTO SUBSECUENTE

El 10 de diciembre del 2007, la Superintendencia de Compañías aprobó la fusión por absorción de la Compañía Inmobiliaria Invernal ii S.A. con su compañía subsidiaria Inmobiliaria Las Palmeras Inpalm S.A.. La escritura de fusión fue inscrita en el Registro Mercantil el 13 de marzo del 2008.

---