

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2005 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2005, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Durante los años 2005 y 2004, la Compañía no ha desarrollado actividad alguna relacionada con su objeto social descrito en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos. En tal virtud, la Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. no generó ingresos operacionales durante esos años.
5. El balance general de Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A. al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, no fueron auditados por nosotros y se presenta únicamente por motivos comparativos, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre los mismos.



Julio 28, 2006
Registro No. 019



Jorge Saltos
Licencia No. 16555

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>(No auditado) 2004</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos y equivalentes de caja	4	634	23
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		<u>5</u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>639</u>	<u>23</u>
OTROS ACTIVOS	5	<u>1,673</u>	<u>1,585</u>
TOTAL		<u>2,312</u>	<u>1,608</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	6	2,083	1,583
Cuentas por pagar		200	
Otras cuentas por pagar		<u>17</u>	<u>10</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,300</u>	<u>1,593</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	7		
Capital social		50	1
Aportes para futuras capitalizaciones		168	80
Déficit acumulado		<u>(206)</u>	<u>(66)</u>
Total patrimonio		<u>12</u>	<u>15</u>
TOTAL		<u>2,312</u>	<u>1,608</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>(No auditado) 2004</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y DEFICIT DE OPERACIONES		<u>(8)</u>	<u>(1)</u>
OTROS (GASTOS) INGRESOS:			
Gastos financieros	6	(137)	(65)
Intereses ganados	4	<u>5</u>	<u>(65)</u>
Total		<u>(132)</u>	<u>(65)</u>
PERDIDA NETA		<u>(140)</u>	<u>(66)</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Capitalización	1	18		19
Aportes de accionistas		62		62
Pérdida neta	—	—	(66)	(66)
Saldos al 31 de diciembre del 2004 (No auditado)	1	80	(66)	15
Capitalización	49	88		137
Pérdida neta	—	—	(140)	(140)
Saldos al 31 de diciembre del 2005	<u>50</u>	<u>168</u>	<u>(206)</u>	<u>12</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2005</u>	(No auditado) <u>2004</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pagado a proveedores	187	(1)
Intereses pagados	(130)	(55)
Intereses recibidos	<u>5</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:	<u>62</u>	<u>(56)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de derechos fiduciarios y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(88)</u>	<u>(1,585)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar a bancos	500	1,583
Aportes de accionistas	<u>137</u>	<u>81</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>637</u>	<u>1,664</u>
BANCOS Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Incremento neto durante el año	611	23
Comienzo del año	<u>23</u>	<u> </u>
FIN DEL AÑO	<u><u>634</u></u>	<u><u>23</u></u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Pérdida neta	(140)	(66)
Cambios en activos y pasivos:		
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(5)	
Cuentas por pagar	200	
Intereses por pagar	<u>7</u>	<u>10</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>62</u></u>	<u><u>(56)</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DEL OLMO - INOLMO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

1. OPERACIONES

Inmobiliaria del Olmo - Inolmo S.A., está constituida en el Ecuador desde el 26 de abril del 2004 y su actividad principal es la compra, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles, sean estas viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas comerciales y centros comerciales, para cuyo efecto la Compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil, dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la promoción y venta de inmuebles, administración, explotación, concesión, contabilidad y prestación de los servicios de asesoría.

Actualmente, la Compañía es poseedora del 82% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso San Luis, el cual fue creado en diciembre del 2003, cuyo objetivo es la administración del proyecto denominado Plan Masa de la Urbanización San Luis Town Center. La Fiduciaria de este fideicomiso es Stanford Trust Company. El 12 de enero del 2004 la Fiduciaria suscribió el contrato de prestación de servicios con WS & Asociados Cía. Ltda. con el objeto de construir por administración la vía principal de la subdivisión de la Hacienda San Luis. De acuerdo al informe trimestral de la Fiduciaria (octubre 2005 a enero 2006) no se han realizado trabajos adicionales.

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:

Bancos y sus Equivalentes - Representa el saldos en bancos e inversiones a corto plazo altamente líquidos, con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Otros Activos - Corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos en el Fideicomiso, los cuales están registrados al costo de adquisición que no excede el valor de mercado.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

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 2005. 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>
2004	2
2005	3

4. BANCOS Y EQUIVALENTES DE CAJA

Un resumen de bancos y equivalentes de caja es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bancos	93	23
Inversiones temporales	<u>541</u>	—
Total	<u>634</u>	<u>23</u>

Inversiones Temporales - Incluyen inversiones en el Produbanco con vencimientos hasta febrero del 2006 y con una tasa de interés del 3% al 4% anual.

5. OTROS ACTIVOS

Constituyen los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso San Luis por US\$1.6 millones, según el contrato de cesión de derechos del 29 de junio del 2004 de "Mutualista Pichincha". Adicionalmente, incluyen gastos menores para la adecuación del terreno.

6. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Corresponden a obligaciones bancarias emitidas por el Banco Atlántico de Panamá con una tasa de interés del 8% anual que corresponden a los préstamos de US\$500 mil y US\$1.5 millones con vencimientos hasta el 10 de septiembre del 2006 y 11 de octubre del 2006, respectivamente. Durante el año 2004, se mantenía el préstamo por US\$1.5 millones con una tasa del 8% anual.

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 50,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

8. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2005 y 2004, se detallan a continuación:

Conjunto Clínico Nacional Conclina S.A. - La Compañía mediante escritura pública del 29 de julio del 2005, suscribió la promesa de compraventa de 7,500 m2 del inmueble que forma parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso San Luis por US\$825 mil, los cuales serán cancelados de la siguiente forma: US\$200 al momento de la firma del documento y el saldo hasta el 28 de febrero del 2006, caso contrario Conclina S.A. pagará a Inolmo S.A. una multa de US\$100 mil. Recibido el pago total de los Derechos Fiduciarios se procederá a celebrar la escritura definitiva y se solicitará a la Fiduciaria Stanford Trust Company, la transferencia de dominio mediante restitución fiduciaria de los metros cuadrados objetos de esta promesa de compra venta.

Compañía Stanford Trust Company - Inmobiliaria del Olmo mantiene el 82% de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso San Luis. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el lote Zona Dos que formó parte de la Hacienda San Luis. La Fiduciaria encargada de la administración del Fideicomiso es la Compañía Stanford Trust Company, la cual recibirá por concepto de honorarios de gestión US\$1,500 pagaderos a la suscripción del contrato y por la administración del fideicomiso US\$300 mensuales. En el caso de desarrollarse proyectos inmobiliarios sobre el bien, la Fiduciaria recibirá US\$1,600 hasta la liquidación del fideicomiso.

Ekron Construcciones - La Fiduciaria Stanford Trust Company en su calidad de representante legal del Fideicomiso San Luis suscribió el contrato de prestación de servicios con Ekron Construcciones el 12 de septiembre del 2005, bajo la modalidad de Fondo Rotativo fijado en US\$50 mil cuya aprobación antes del pago de la Fiduciaria será efectuada por el Presidente Ejecutivo de Inolmo S.A.

9. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (agosto 18 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.