

Deloitte.

7401
Archivo general

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

Abril 29, 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Presente

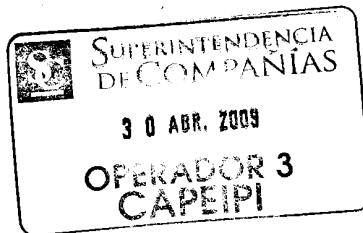
Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Inmobiliaria Investa S.A. por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es No. 7401.

Atentamente,



Santiago Sánchez
Senior Manager



Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Inmobiliaria Investa S.A.

*Estados Financieros por los Años Terminados
el 31 de Diciembre del 2008 y 2007 e Informe
de los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Investa S.A.:

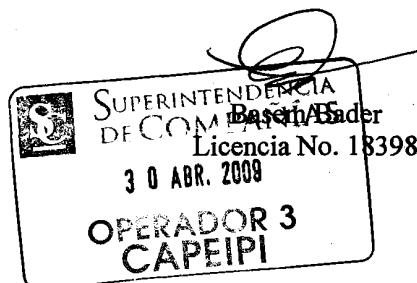
Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la 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 Investa S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

Como se menciona con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas para su desarrollo económico, las cuales no permiten en la actualidad, establecer eventuales implicaciones en el futuro de la economía nacional.

Deloitte Touche
Marzo 20, 2009
Registro No. 019



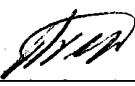
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	32	
Cuentas por cobrar comerciales	3	24	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	803	1,339
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	310	755
Total activos corrientes		<u>1,120</u>	<u>2,150</u>
CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO A PARTE RELACIONADA		<u>1,565</u>	<u>1,600</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5, 12		
Terrenos		670	670
Edificios y otras construcciones		17,390	17,355
Instalaciones y adecuaciones		1,049	904
Maquinaria y equipos varios		50	27
Equipos de computación		14	7
Muebles y enseres		6	6
Activos en tránsito		<u>4,378</u>	<u>3,638</u>
Total		<u>23,557</u>	<u>22,607</u>
Menos depreciación acumulada		<u>11,521</u>	<u>10,502</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>12,036</u>	<u>12,105</u>
OTROS ACTIVOS	6	<u>2,446</u>	<u>2,401</u>
TOTAL		<u>17,167</u>	<u>18,256</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		46	38
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	10, 13	246	516
Obligaciones por pagar a bancos	7, 13	450	410
Cuentas por pagar		165	268
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	288	1,118
Otras cuentas por pagar		44	70
Ingresos diferidos		2	42
Total pasivos corrientes		<u>1,241</u>	<u>2,462</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10, 13	<u>921</u>	<u>1,167</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		10,115	10,115
Reserva por valuación		2,445	2,445
Reserva legal		91	42
Utilidades retenidas		<u>2,354</u>	<u>2,025</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>15,005</u>	<u>14,627</u>
TOTAL		<u>17,167</u>	<u>18,256</u>

Walter Condor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

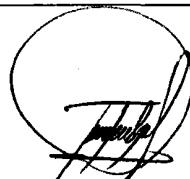
**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	12	7,069	6,112
GASTOS DE OPERACIÓN		<u>5,856</u>	<u>5,320</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>1,213</u>	<u>792</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Intereses pagados		(127)	(137)
Otros ingresos, neto		<u>143</u>	<u>124</u>
Total		<u>16</u>	<u>(13)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,229	779
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>405</u>	<u>286</u>
UTILIDAD NETA		<u>824</u>	<u>493</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal



Walter Condor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

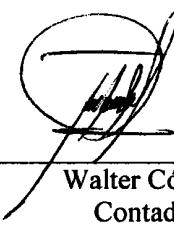
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	9,600	2,445	42	2,047	14,134
Utilidad neta				493	493
Transferencia			51	(51)	
Capitalización	<u>515</u>	—	(51)	(464)	—
Saldos al 31 de diciembre del 2007	10,115	2,445	42	2,025	14,627
Utilidad neta				824	824
Transferencia			49	(49)	
Dividendos pagados	—	—	—	(446)	(446)
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>10,115</u>	<u>2,445</u>	<u>91</u>	<u>2,354</u>	<u>15,005</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal



Walter Condor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	5,344	6,130
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(3,127)	(225)
Intereses pagados	(142)	(137)
Impuesto a la renta	(575)	(422)
Otros ingresos, neto	<u>143</u>	<u>124</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,643</u>	<u>5,470</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(914)	(2,072)
Incremento de otros activos	(379)	(825)
Préstamo a parte relacionada		(1,600)
Compañías relacionadas	<u>—</u>	<u>146</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,293)</u>	<u>(4,351)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (pago) de sobregiros bancarios	8	(128)
Incremento (pago) de obligaciones por pagar a bancos	40	(283)
Pago de obligaciones a largo plazo	(516)	(1,032)
Dividendos pagados	(446)	
Recuperación de cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>536</u>	<u>36</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(378)</u>	<u>(1,407)</u>
CAJA Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(28)	(288)
Comienzo del año	<u>32</u>	<u>320</u>
FIN DEL AÑO	<u>4</u>	<u>32</u>

(Continúa...)

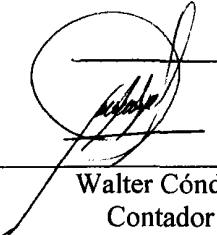
INMOBILIARIA INVESTA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	824	493
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	1,018	934
Amortización de otros activos	334	295
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	21	(24)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(876)	4,084
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	615	(473)
Cuentas por pagar	(103)	227
Cuentas por pagar a compañía relacionadas	46	
Impuesto a la renta	(170)	(136)
Otras cuentas por pagar	(26)	28
Ingresos diferidos	<u>(40)</u>	<u>42</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,643</u>	<u>5,470</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Compensación de saldos entre compañías relacionadas (Nota 12)	<u>876</u>	<u>3,674</u>
Incremento de propiedades por compensación de cuentas por cobrar a parte relacionada	<u>35</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros


Fausto Corral A.
Representante Legal


Walter Condor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Investa S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la de ejecutar obras de ingeniería civil, comprar y vender inmuebles de toda clase, así como arrendar y subarrendar y celebrar contratos de asociación con otras empresas.

Durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han generado un deterioro en la economía del Ecuador, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano ha diseñado ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrían las referidas condiciones en el futuro de la economía nacional. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLÍTICAS 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, son 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 Arriendos - Los ingresos por arriendos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y la emisión de las facturas a los clientes.

Valuación de Propiedades y Equipos - Se muestran al costo de adquisición para instalaciones, muebles y enseres, maquinarias y equipos varios y equipos de computación y, a valores de mercado para terrenos, edificios y otras construcciones 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 20 para edificios, 10 para instalaciones y adecuaciones, maquinarias y equipos varios y muebles y enseres y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Otros Activos - Corresponden principalmente a concesiones de locales en centros comerciales registradas a su costo de adquisición y amortizadas en línea recta en función de los plazos establecidos en los respectivos contratos.

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.

Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia no se registra provisión para el 15% de participación laboral.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2007, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la presentación del año 2008.

3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Confecciones Recreativas FIBRAN Cía. Ltda.	458	108
Soluciones S.A.	212	192
Mildeportes S.A.	34	
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.		903
Otras	<u>99</u>	<u>136</u>
Total	<u>803</u>	<u>1,339</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Nota 9)	268	98
Impuesto al Valor Agregado - IVA	12	369
Arriendos pagados por anticipado		130
Otras cuentas por cobrar	<u>30</u>	<u>158</u>
 Total	<u>310</u>	<u>755</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Saldos netos al comienzo del año	12,105	10,967
Adquisiciones	949	2,072
Depreciación	<u>(1,018)</u>	<u>(934)</u>
 Saldos netos al fin del año	<u>12,036</u>	<u>12,105</u>

6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Concesiones de locales comerciales	3,058	2,687
Garantías	<u>97</u>	<u>89</u>
Subtotal	<u>3,155</u>	<u>2,776</u>
Amortización acumulada	<u>(709)</u>	<u>(375)</u>
 Total	<u>2,446</u>	<u>2,401</u>

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2008, constituyen cartas de crédito financiadas a favor de compañías relacionadas con vencimientos hasta diciembre del 2009 (hasta diciembre del 2008 en el año 2007) y tasas de interés nominales anuales que fluctúan entre el 8.50% y 11.60% (7.48% para el año 2007).

8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Superdeporte Cía. Ltda.	111	975
Deportes Biquila Cía. Ltda.	51	
Bodesport Cía. Ltda.	40	
Equinox S.A.	39	
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	30	68
Detalmix Cía. Ltda.		66
Otros	<u>17</u>	<u>9</u>
Total	<u>288</u>	<u>1,118</u>

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. 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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Utilidad según estados financieros	1,229	779
Gastos no deducibles	<u>391</u>	<u>364</u>
Utilidad gravable	<u>1,620</u>	<u>1,143</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>405</u>	<u>286</u>

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

	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2007</u>
Saldos al comienzo del año	(98)	38
Provisión del año	405	286
Pagos efectuados	<u>(575)</u>	<u>(422)</u>
Saldos al fin del año (Nota 4)	<u>(268)</u>	<u>(98)</u>

Están pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2005 al 2008.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2007</u>
Obligaciones con bancos locales con una tasa de interés nominal anual del 8.5% (que fluctúan entre el 8.5% y 9.5% para el año 2007) y con vencimientos hasta septiembre del 2013	1,167	1,683
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>(246)</u>	<u>(516)</u>
Total	<u>921</u>	<u>1,167</u>

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

	<u>2008</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2007</u>
2009		246
2010	214	214
2011	235	235
2012 en adelante	<u>472</u>	<u>472</u>
Total	<u>921</u>	<u>1,167</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 10,115,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

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. 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.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que un 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.

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La principal transacción con compañías relacionadas, durante los años 2008 y 2007, constituyen arriendos ganados por US\$7,016 mil y US\$5,853 mil, respectivamente.

Compensación de Saldos entre Compañías Relacionadas - Conforme lo establecido en convenios suscritos entre Inmobiliaria Investa S.A. y sus compañías relacionadas, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía efectuó la compensación de ciertos saldos por cobrar y pagar mantenidos con relacionadas.

13. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la Compañía ha entregado propiedades a valor de mercado por US\$12.6 millones y US\$13.1 millones, respectivamente, en garantía de obligaciones bancarias propias y de compañías relacionadas.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 20 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.