

SOROA S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2012



INDICE DE CONTENIDO

	<u>Página</u>
<u>SECCIÓN I:</u>	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7 – 8
Notas a los estados financieros	9 – 20
 <u>SECCIÓN II:</u>	
Asuntos requeridos por el Consejo Nacional de Valores	1 – 3

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA A LOS ESTADOS FINANCIEROS



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
SOROA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **SOROA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US Dólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión calificada.

Bases para opinión calificada:

4. De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19, la Compañía debe estimar el cierre de cada ejercicio, el monto de sus obligaciones legales futuras con sus empleados, sobre la base de un estudio actuarial elaborado por un perito calificado. Como parte de su proceso de adopción por primera vez de Normas Internacionales de Información Financiera, la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio debió estimarse al 31 de diciembre del 2011 y registrarse como ajustes por adopción contra resultados acumulados el 1 de enero del 2012; los ajustes correspondientes al ejercicio en curso, contra resultados. La administración no ha contratado la elaboración de un estudio actuarial ni registrado ninguna provisión para jubilación patronal ni bonificación por desahucio.
5. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía reporta derechos fiduciarios en el Fideicomiso Soroa por US\$1,408,684, el mismo saldo reportado al 31 de diciembre del 2011. No se ha ajustado esta inversión aplicando el método de participación u otro método que determine su valor razonable a la fecha de reporte. El Fideicomiso no reporta movimientos operativos ni cambios en su patrimonio. No se ha determinado la existencia de posible deterioro de este activo, aplicando los lineamientos de la Norma Internacional NIC 36.

Opinión calificada:

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de lo mencionado en los párrafos 4 y 5, "Bases para opinión calificada", los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **SOROA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

Énfasis:

7. En aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, la Compañía realizó reclasificaciones a sus activos y pasivos corrientes y reexpresó los saltos presentados al 31 de diciembre del 2011, con fines comparativos, como se explica en la Nota C. Esta reclasificación afectó la presentación del capital de trabajo de la Compañía. La Administración espera realizar una reestructuración de sus cuentas por cobrar a largo plazo y fortalecer sus activos corrientes, durante el tercer trimestre del año 2013.

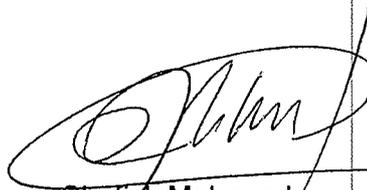
Otros asuntos:

8. Los estados financieros de **SOROA S.A.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión con una salvedad relacionada con la falta de información sobre el saldo de otras cuentas por cobrar por US\$ 566,036. Esta opinión fue emitida el 17 de julio del 2012.

Informe sobre otros requisitos legales:

9. En cumplimiento con lo establecido en la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores para las compañías que participan en el Mercado de Valores, los auditores externos deben presentar un informe adicional sobre los asuntos particulares requeridos en los artículos 5 y 13 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II. El contenido de este informe se presenta adjunto, en la Sección II.

OHM & Co.
31 de mayo del 2013
Guayaquil, Ecuador


Chafiq Mahauad
Superintendencia de Compañías
RNAE-833

SOROA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011 (*)
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	<i>Nota D</i>	712,453	465,238
Cuentas y documentos por cobrar	<i>Nota E</i>	158,922	296,148
Activos por impuestos corrientes	<i>Nota F</i>	341,267	340,567
Otros activos corrientes	<i>Nota G</i>	548,579	468,353
		<u>1,761,221</u>	<u>1,570,306</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar partes relacionadas	<i>Nota H</i>	14,579,596	13,774,596
Propiedad, planta y equipo	<i>Nota I</i>	876,433	1,175,410
Derechos fiduciarios	<i>Nota J</i>	1,458,434	1,420,877
Activos intangibles	<i>Nota K</i>	659,335	1,087,595
		<u>17,573,798</u>	<u>17,458,478</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>19,335,019</u>	<u>19,028,784</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Sobregiro bancario			17,641
Proveedores por pagar		631,171	580,132
Gastos acumulados por pagar	<i>Nota L</i>	584,467	590,863
Impuestos por pagar		124,035	229,376
Cuentas por pagar partes relacionadas	<i>Nota M</i>	968,682	1,344,958
Porción corriente obligaciones a largo plazo	<i>Nota N</i>		833,333
		<u>2,308,355</u>	<u>3,596,303</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones a largo plazo	<i>Nota N</i>	4,976,045	11,406,774
Emisión de obligaciones	<i>Nota O</i>	8,000,000	
Otros pasivos a largo plazo		11,819	11,819
		<u>12,987,864</u>	<u>11,418,593</u>
PATRIMONIO			
	<i>Nota P</i>		
Capital social		4,950,000	4,950,000
Aporte futuras capitalizaciones		28,500	28,500
Reserva legal		2,491	-
Resultados acumulados		(942,191)	(964,612)
		<u>4,038,800</u>	<u>4,013,888</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>19,335,019</u>	<u>19,028,784</u>

(*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C


 Ego. Antonio Cevallos Velazco
 Gerente General

Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO. S. A.


 Aljomar & Co. S.A.
 Contador

Vea notas a los estados financieros

SOROA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

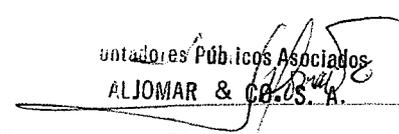
(Expresados en USDólares)

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2012</u>	<u>2011 (*)</u>
Prestación de servicios	Nota Q	4,518,263	4,379,501
Ingresos de actividades ordinarias		4,518,263	4,379,501
Costo de Venta	Nota Q	(3,298,269)	(3,142,824)
Utilidad bruta		1,219,994	1,236,677
Otros ingresos		80,178	297,018
Gastos administrativos		(820,328)	(778,914)
Otros gastos		(71,664)	(104,107)
Utilidad operativa		408,180	650,674
Ingresos financieros		125,879	428
Gastos financieros	Nota R	(504,751)	(526,807)
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		29,308	124,295
Participación de los trabajadores en las utilidades	Nota S	(4,396)	(18,644)
Impuesto a la renta	Nota S		(134,792)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		24,912	(29,141)

(*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C



Eco. Antonio Cevallos Velazco
Gerente General



Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S. A.

Aljomar & Co. S.A.
Contador

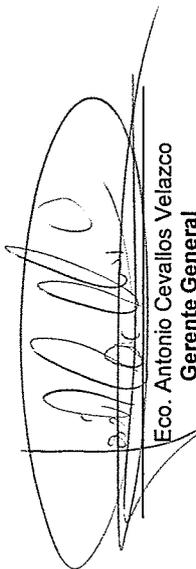
Veá notas a los estados financieros

SOROA S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (*)

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados acumulados:		Total Patrimonio
				Ajustes por adopción primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	
Saldo al 1 de enero del 2011	1,400,000	-	3,578,500	(347,128)	(589,111)	4,042,261
Incremento de capital	3,550,000	-	(3,550,000)	-	-	-
Ajustes por adopción de NIIF	-	-	-	397,108	(396,340)	768
Pérdida del ejercicio	-	-	-	(29,141)	(29,141)	(29,141)
Aumento de reserva	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011	4,950,000	-	28,500	49,980	(1,014,592)	4,013,888
Utilidad del ejercicio 2012	-	2,491	-	-	24,912	24,912
Constitución de reservas	-	-	-	-	(2,491)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2012	4,950,000	2,491	28,500	49,980	(992,171)	4,038,800

(*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C



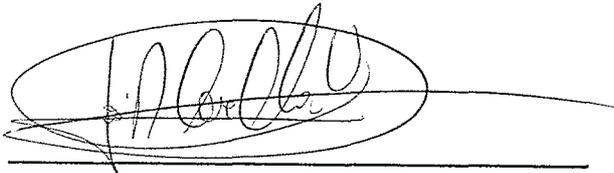
Eco. Antonio Cevallos Velazco
Gerente General

Contadores Públicos Asociados
ALJOMAR & CO. S.A.
Aljomar & Co. S.A.
Contador

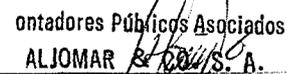
SOROA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011 (*)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	4,655,489	4,161,068
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,555,022)	(1,987,600)
Intereses ganados	125,879	428
Intereses pagados	(504,751)	(526,807)
Otros ingresos	80,178	297,018
Otros egresos	(71,663)	(104,107)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	730,110	1,840,000
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en Fidecomiso	(37,557)	22,706
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(37,557)	22,706
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Instituciones financieras		(1,666,666)
Pagos a Corporación Financiera Nacional	(3,750,000)	
Financiamiento a partes relacionadas	(4,695,338)	
Emisión de obligaciones	8,000,000	
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento	(445,338)	(1,666,666)
AUMENTO DEL EFECTIVO	247,215	196,040
Saldo del efectivo al inicio del año	465,238	269,198
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	712,453	465,238

(*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota



Eco. Antonio Cevallos Velazco
Gerente General

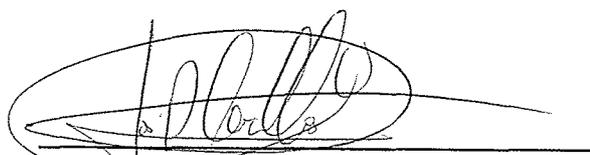


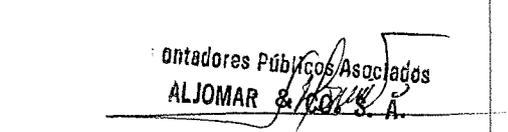
Aljomar & Co. S.A.
Contador

SOROA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	2012	2011 (*)
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	24,912	(29,141)
Partidas conciliatorias:		
Depreciación de activos fijos	Nota I 259,476	416,921
Amortización de activo intangible	Nota K (1) 428,260	263,083
Baja de activos fijos	Nota I 39,501	(26,930)
Provisión para cuentas incobrables	Nota D (2) 2,298	
Baja de Intangibles		(2,898)
	<u>754,447</u>	<u>621,035</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiros bancarios	(17,641)	(53,309)
Obligaciones financieras		1,279,807
Cuentas y documentos por cobrar	134,928	(218,433)
Activo por impuesto corriente	(700)	(8,712)
Otros activos corrientes	(80,226)	
Cuentas y documentos por pagar	51,039	226,801
Impuestos por pagar	(105,341)	
Gastos acumulados por pagar	(6,396)	(7,189)
	<u>(24,337)</u>	<u>1,218,965</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>730,110</u>	<u>1,840,000</u>

(*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C


 Eco. Antonio Cevallos Velazco
 Gerente General


 Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO. S. A.
 Aljomar & Co. S.A.
 Contador

A. SOROA S.A.

Información general: Fue constituida el 15 de Mayo del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 09 de junio del 2000, su actividad económica es fomentar el turismo, hotelería y restaurants, tiene como objetivo principal que la tendencia del hotel y la marca "Courtyard by Marriott" se encuentre orientada a los negocios, la exclusividad de la marca "Courtyard Marriott" le pertenece a Soroa S.A.

El hotel "Courtyard by Marriott" fue construido en la ciudad de Guayaquil, bajo un acuerdo de asesoría técnica con la cadena internacional de hoteles "Marriott International Design & Construction Services Inc." siguiendo sus características y parámetros.

Las operaciones del hotel se encuentran bajo los lineamientos de "Marriott Internacional", los mismo que están establecidos en un contrato de administración que fue firmado el 15 de mayo del 2006 entre Soroa S.A. y "Marriott Hotels International B.V.", con domicilio en Amsterdam Telestone 8 – Telepuerto, Naritaweg 165, 1043 BW (The Netherlands), en el cual determina que las operaciones del hotel van a ser gestionadas por Marriott por un plazo de 20 años y que es responsable de la administración de los bienes inmuebles propiedad de Soroa S.A. y de los recursos que genere la operación.

Moneda de presentación: Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, Soroa S.A. implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2011, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2011, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2010.

Medición: Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se valoran al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas para la preparación de los estados financieros:

Uso de Estimaciones: La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. Los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión de hasta 90 días y depósitos a corto plazo con vencimiento a seis meses o menos. Al 31 de diciembre del 2012, incluyen únicamente saldos en cuentas bancarias.

Cuentas por cobrar: Estos activos se originan en la prestación del servicio y son reconocidos cuando la Compañía ha cumplido con la entrega del servicio, y que existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos; la mayoría de la cartera por cobrar es de menos de 90 días. Su medición inicial corresponde al monto inicial de la factura.

Provisión para cuentas incobrables: La administración de la Compañía establece, con cargo a resultados una provisión para cubrir las pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas que están por cobrar a los clientes como lo establece el párrafo 58 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39. La administración estima 3% del total de las cuentas por cobrar como provisión mensual; los montos determinados que exceden los límites considerados como deducibles de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno Art. 10 numeral 11. Al final del periodo realiza una revisión analítica y determina la necesidad de reversar o incrementar la provisión constituida.

Derechos fiduciarios: Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Fiduciaria; si no se dispone de información financiera fiable, la compañía mantiene su inversión al costo.

Deterioro del valor de los activos no financieros: A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable. Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable, se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Propiedad, planta y equipo: Estos activos se clasifican como tales, cuando cumplen las dos condiciones básicas: Sirven para el funcionamiento y operación del negocio y, su duración es mayor a un período económico. Los gastos por mantenimiento y reparación se registran en los resultados del período en que ocurren, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo se capitalizan.

La Compañía mantiene en sus registros como propiedad, planta y equipo todos los bienes que fueron entregados a "Marriott Hotel International" al inicio de sus actividades, todas las adquisiciones que se han sido realizadas por parte del hotel desde el inicio de operaciones a hasta la actualidad, se las a considerado gasto cargándolas a resultados del período. Las adiciones por parte de Soroa S.A. se registran a su costo de adquisición como activos fijos.

Depreciación: Los cálculos de depreciación de un activo depreciable se realizan por el método de línea recta y se distribuyen de forma sistemática a lo largo de su vida útil. La vida útil estimada para los activos que mantiene la Compañía como propiedad, planta y equipo es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de comunicación	3
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10

Activos intangibles: La Compañía registra como activos intangibles los gastos incurridos antes del inicio de las operaciones del Hotel "Courtyard by Marriott" por investigación y desarrollo y se amortizan con cargo a resultados del periodo a una tasa de 10% anual.

Ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se reconocen cuando existe certeza razonable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos y los costos relacionados con la prestación de servicios pueden ser medidos con fiabilidad; se reconocen aplicando el principio de correlación entre ingresos y costos. Un ingreso por actividades ordinarias se reconoce en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18.

Gastos: Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Principio de reconocimiento de resultados: Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

C. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y RECLASIFICACIÓN DE SALDOS :

Aplicando el principio de importancia relativa y agrupación de datos que establece los párrafos 29 al 31 de NIC 1, para el año 2012 ciertas partidas han sido reclasificadas y agrupadas de forma distinta al año anterior, con la finalidad de una mejor comprensión y lectura de los estados financieros. Por lo tanto, para fines comparativos, los saldos del año anterior han sido agrupados aplicando los mismos principios del año actual y algunos difieren en presentación. Los principales cambios son los siguientes:

- Las cuentas por cobrar han sido agrupadas con las partidas relacionadas directamente con el giro del negocio y se presentan como clientes.
- Los activos originados en el pago anticipado de impuestos por IVA y retenciones en la fuente, se presentan por separado.
- Las cuentas por cobrar a partes relacionadas originadas en financiamientos diferentes al giro del negocio, se presentan como otros activos.
- Los derechos fiduciarios han sido separados de otros activos no corrientes y presentadas por separado, considerando que su naturaleza y valuación difieren de otros instrumentos de patrimonio. Para el año 2011 este mismo rubro se presenta como "Inversiones Permanentes".
- No se presenta el costo de adquisición de activos intangibles por licencias y software completamente amortizados ni su amortización acumulada.
- Las cuentas y documentos por pagar han sido agrupadas con las partidas relacionadas directamente con el giro del negocio y se presentan como proveedores por pagar.
- Las cuentas por pagar a partes relacionadas han sido presentadas como tales y agrupadas por su vencimiento como de corto y largo plazo.
- Los impuestos por pagar han sido desagregados de cuentas por pagar e identificados tales.
- Se presentan unificadas como cuentas por cobrar partes relacionadas en activo no corriente, los saldos con Fideicomiso Blue Towers 2.
- Clasificación como porción corriente del pasivo largo plazo con CFN.

D. EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Caja		5,241	5,841
Bancos Locales	(1)	707,212	459,397
		712,453	465,238

(1) Esta cuenta incluye principalmente US\$584,163 depositados en tres cuentas corrientes del Banco Amazonas.

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Clientes no relacionados	(1)	162,087	297,018
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(3,168)	(870)
		158,919	296,148

(1) Corresponde a cartera de clientes del Hotel Courtyard By Marriott

(2) El movimiento de esta cuenta es como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Saldo inicial		(870)	
Provisión del año		(2,298)	(870)
Saldo final		(3,168)	(870)

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Crédito tributario Imp. Renta	(1)	322,037	333,394
Crédito tributario I.V.A.		19,230	7,173
		341,267	340,567

(1) Corresponde a US\$113,257 (US\$170,655 para el año 2011) por el anticipo del Impuesto a la Renta y US\$208,780 (US\$162,740 para el año 2011) por retenciones en la Fuente del impuesto a la Renta efectuadas por clientes.

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Anticipo a proveedores y otros		46,350	37,149
Marriott Hotel International B.V		215,931	154,018
Depósitos en garantía		28,364	28,364
Otras cuentas por cobrar		257,934	248,823
		548,579	468,353

H. CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Fideicomiso Blue Towers 2	(1)	13,774,596	13,774,596
Fideicomiso Riberas del Daule	(2)	805,000	
		14,579,596	13,774,596

- (1) Corresponde a valores entregados por Soroa S.A. como aportes en calidad de Constituyente Promotor y/o Beneficiario al Fideicomiso Blue Towers 2 para la construcción de la Torre donde funciona el Hotel Courtyard By Marriot; existen contratos de mutuo firmados entre las partes, los créditos serán cancelados en un plazo de 730 días y generan el 12% de interés anual. Los intereses son pagaderos mensualmente y el capital al vencimiento.
- (2) Corresponde a un préstamo realizado al Fideicomiso Riberas del Daule, destinado a la construcción de un proyecto inmobiliario. La mencionada transacción esta soportada mediante un pagaré suscrito entre ambas partes a un plazo de 730 días vista con tasa interés del 8% anual, realizando pagos trimestrales. La fecha de suscripción de ese contrato fue el 17 de Septiembre del 2012.

I. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2012
Muebles y enseres	1,373,167		(39,501)	1,333,666
Equipos de computación	232,667			232,667
Equipos de comunicación	40,706			40,706
Instalaciones	17,286			17,286
Equipos de oficina	12,749			12,749
	1,676,575		(39,501)	1,637,074
Depreciación acumulada	(501,165)	(259,476)		(760,641)
	1,175,410	(259,476)	(39,501)	876,433

J. DERECHOS FIDUCIARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Fideicomiso Soroa	(1)	1,408,684	1,408,684
Fideicomiso Las Torres		8,000	6,020
Fideicomiso Blue Towers 2		41,749	6,172
Fideicomiso Dotación BT2		1	1
		1,458,434	1,420,877

J. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

(1) Fue constituido el 15 de junio del 2007 con la denominación de Fideicomiso Mercantil de Administración "Fideicomiso Soroa S.A.", y de cuantía indeterminada, interviniendo como " Constituyente A" y/o "Beneficiario "A" la compañía Soroa S.A. y como " Constituyente B" y/o "Beneficiario B" la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A.; y como Fiduciaria la compañía Administradora de Fondos S.A. FODEVASA. Al 31 de diciembre del 2012 Soroa S.A. mantiene el 36,9288% de participación sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

K. ACTIVOS INTANGIBLES:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Gastos de Investigación y Desarrollo		
Proyecto Courtyard by Marriott	1,798,941	1,798,941
Amortización acumulada	(1,139,606)	(711,346)
	(1)	
	<u>659,335</u>	<u>1,087,595</u>

(1) Durante el año 2012, la Compañía cargó a resultados del ejercicio US\$428,260 por concepto de amortización de gastos incurridos antes del inicio de operaciones del Hotel Courtyard by Marriott. La administración considera estos gastos como activo intangible de vida útil finita.

L. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Beneficios sociales	(1) 35,615	44,284
Obligaciones IESS	6,286	5,579
Intereses acumulados	(2) 490,077	490,077
Distribución 10% servicios empleados	29,448	32,279
Participación trabajadores en las utilidades	23,041	18,644
	<u>584,467</u>	<u>590,863</u>

(1) Incluye principalmente US\$17,481 (USD\$15,552 en el 2010) de la Décimo Cuarta Remuneración y US\$19,154 (US\$ 10,561 en el 2010) de vacaciones.

(2) Incluye principalmente US\$420,000 de intereses pagaderos al vencimiento, originados de la obligación con Procash S.A. con fecha 18 de febrero del 2010. El saldo se mantiene desde el año 2011.

M. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	61,000	241,000
Fideicomiso Blue Towers 2	82,332	89,832
Otras cuentas por pagar – Marriott Int. (1)	825,350	1,014,126
	<u>968,682</u>	<u>1,344,958</u>

(1) Estos movimientos se han realizado de acuerdo a las provisiones que realiza el operador del hotel, tales como: Base Royalty Fee, Management Fee, Escrow FF&EE, entre otros.

N. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO :

Institución financiera	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre del	
	Emisión	Vencimiento		2012	2011
Corporación Financiera Nacional (CFN)	07/07/2008	26/05/2016	Reajutable		3,750,000
Porción Corriente CFN					(833,333)
				(1)	2,916,667
Madison Ville Group	21/04/2011	21/04/2013	3%	999,445	3,678,201
Corporación Créditos Inmobiliarios	No disponible	No disponible	Ninguna	40,000	40,000
Windale International Inc				(2)	486,600
Delmor International S.A.	27/12/2011	27/12/2014	3%	(2)	486,600
Obligación Procash S.A.	21/12/2011	21/12/2013	12%	(3)	835,306
Premium International Ltd	20/05/2009	20/05/2014	12%	(4)	3,450,000
					<u>4,976,045</u>
					<u>11,406,774</u>

(1) Esta obligación fue pre-cancelada el mes de mayo 2012 y se realizó el levantamiento de la hipoteca del bien donde funciona el Hotel Courtyard by Marriott.

(2) Esta obligación fue endosada y traspasada a la orden de Delmor International S.A., mediante documento firmado en la ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de Diciembre del 2011. El registro de esta cesión fue realizado en el 2012.

(3) Esta obligación fue cancelada el 15 de junio del 2012 mediante transferencia a la cuenta corriente de esta empresa.

(4) Corresponde a préstamo obtenido para capital de trabajo, se mantiene un Contrato a Mutuo y como garantía 69 pagares firmados por el valor de \$50,000 cada uno con un interés del 12% anual y que vencen en Mayo del 2014.

O. EMISIÓN DE OBLIGACIONES:

Detalle	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre del
	Emisión	Vencimiento	%	2012
Obligaciones en circulación clase A (1)	16/02/2012	16/02/2017	8%	4,000,000
Obligaciones en circulación clase B (2)	16/02/2012	16/02/2018	8.75%	4,000,000
				<u>8,000,000</u>

Estas obligaciones fueron emitidas a través del Mercado de Valores e inscritas mediante escritura pública del 1 de diciembre del 2012.

(1) Tiene un plazo de 5 años, con pagos de capital anuales de la siguiente forma:

- 10% el primer año.
- 15% el segundo año.
- 20% el tercer año.
- 25% el cuarto año.
- 30% el quinto año.

(2) Tiene un plazo de 6 años, con un solo pago de capital al vencimiento.

P. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 4,950,000 acciones autorizadas y suscritas en circulación a un valor nominal de USD\$1.00 cada una. Sus accionistas son Golden South Group LLC de nacionalidad americana con el 0.28% y Group Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad Ecuatoriana con el 99.72%

Adopción NIIF primera vez: Corresponde a los ajustes efectuados para el registro de saldo a valor razonable.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Q. INGRESOS POR VENTAS Y COSTO DE VENTA :

	Ventas		Costo de venta	
	2012	2011	2012	2011
Habitaciones	3,185,263	3,327,509	698,461	674,828
Comestibles y bebidas	1,215,298	937,430	610,726	579,655
Administración Hotelería			1,949,822	1,838,738
Otras habitaciones	117,702	114,562	39,260	49,603
	<u>4,518,263</u>	<u>4,379,501</u>	<u>3,298,269</u>	<u>3,142,824</u>

R. GASTOS FINANCIEROS:

Corresponde a los intereses pagados que se originan de las obligaciones financieras y pasivos a largo plazo registrados.

S. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% sobre su base imponible para el año 2012. Para el año 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 22%.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Utilidad del ejercicio	29,309	124,295
Participación de los trabajadores en las utilidades.	(4,396)	(18,644)
100% Otras rentas exentas	(178)	(1,938)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	178	420
Participación a trabajadores atribuibles a ingreso exentos	27	291
Amortización perdidas tributarias años anteriores	(23,522)	(186,974)
Deducción por incremento neto	(87,766)	
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad.	(29,436)	
Gastos no deducibles	69,367	644,183
(Pérdida no gravable) Base imponible	<u>(46,417)</u>	<u>561,633</u>
Impuesto causado		<u>134,792</u>

T. LITIGIOS LEGALES:

De acuerdo a la información proporcionada por el Abogado de la Compañía, los procesos judiciales a su cargo son los siguientes:

Actor	Demandados	Tipo de Juicio	Cuantía	Juzgado	Estado
Jimmy Sánchez Granda – Ulvia Victoria Granda Gonzales Viuda de Sánchez	Constructora Chaw, representada por la compañía Multisumi S.A., a su vez representada por Carlos Chaw Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil Procuraduría General del Estado Guillermo Macias Roca P.L.D.R. Fidecomiso Las Torres – Soroa S.A.	Contencioso Administrativo Juicio de Anulación	Indeterminada	Segundo de lo contencioso	Etapa Probatoria
Jimmy Sánchez Granda Ulvia Victoria Granda Gonzalez Viuda de Sánchez	Constructora Chaw, representada por la compañía Multisumi S.A., a su vez representada por Carlos Chaw Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil Procuraduría General del Estado Guillermo Macias Roca P.L.D.R. Fidecomiso Las Torres – Soroa S.A. Fodevasa	Juicio Verbal Sumario Daño y Perjuicio	Aproximados US\$ 5,000,000	Trigésimo Primero de lo Civil del Guayas	Etapa de Citaciones
Sánchez Granda Mario Roberto	Constructora Chaw, representada por la compañía Multisumi S.A., a su vez representada por Carlos Chaw Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil Procuraduría General del Estado Guillermo Macias Roca P.L.D.R. Fidecomiso Las Torres – Soroa S.A. Fodevasa	Juicio Verbal Sumario Daño y Perjuicio	US\$ 1,300,000	Vigésimo Tercero de lo Civil de Guayaquil	Viciado de Nulidad

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6, 000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no ha contratado la elaboración de un Estudio de Precios de Transferencia; durante el año 2012 no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación.

U. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012.

SECCIÓN II

ASUNTOS REQUERIDOS POR EL CONSEJO NACIONAL DE VALORES



**ASUNTOS REQUERIDOS POR EL
CONSEJO NACIONAL DE VALORES**

A los Accionistas
SOROA S.A.
Guayaquil, Ecuador

El 31 de mayo del 2013 hemos emitido nuestra opinión con salvedades sobre los estados financieros de **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2012. Según lo establecido en la Codificación de Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, debemos emitir ciertos comentarios sobre los siguientes aspectos:

1. CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DE LAS SOCIEDADES AUDITORAS EXTERNAS (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

1.1 EVALUACIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL INTERNO Y CONTABLE

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros **SOROA S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2012 y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía. Los resultados de nuestra revisión no revelaron hallazgos importantes que debamos comentar.

1.2 REVELACIÓN OPORTUNA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SOBRE LA EXISTENCIA DE DUDAS RAZONABLES DE QUE LA EMPRESA SE MANTENGA COMO NEGOCIO EN MARCHA

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

1.3 COMUNICACIÓN A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS SI SE DETECTAN INDICIOS O PRESUNCIONES DE FRAUDE, ABUSO DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA Y ACTOS ILEGALES

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

2. CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA (Art. 5, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II):

2.1 COMENTARIOS SOBRE SI LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA SE ENMARCA EN LA LEY

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley de Mercados de Valores.

2.2 EVALUACIÓN Y RECOMENDACIONES SOBRE EL CONTROL INTERNO

Ver punto 1.1 de esta sección.

2.3 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El plazo para la entrega del Informe de las Obligaciones Tributarias vence el 31 de julio del 2013.

2.4 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LEY

A continuación los comentarios a los aspectos señalados en el artículo 5 de la Ley de Mercados de Valores, referente al mantenimiento de la inscripción de los emisores nacionales con relación a la presentación de información al Consejo Nacional de Valores:

- 1. Estados financieros semestrales suscritos por el contador y el representante legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral:** Los estados financieros del primer semestre, fueron presentados el 23 de octubre del 2012 y, los del segundo semestre aún no han sido presentados hasta la emisión del presente informe, estos estados financieros deben ser presentados en formato del Sistema Emisor proporcionado por la Superintendencia de Compañías.
- 2. Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Hasta la fecha de emisión de este informe, los estados financieros auditados por el año 2012, no han sido presentados. Los estados financieros por el año 2011 no fueron presentados dentro del plazo establecido (30 de abril del 2011); la fecha de opinión de los auditores externos es 17 de julio del 2012. Se presentaron el 23 de Julio del 2012.
- 3. Informe de la administración:** Hasta la fecha de emisión de este informe, no ha sido presentado.
- 4. La información adicional que la compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro:** Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.

2.5 OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESE SIDO RECOMENDADAS EN INFORMES ANTERIORES

De acuerdo con lo informado por la administración, no hubo observaciones presentadas en informes anteriores.

3. CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA EMISORES (Art. 13):

3.1 Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Prospecto de Oferta Pública: Durante el ejercicio 2012 no ha vencido el pago de las obligaciones, por lo tanto no se han realizado pagos.

3.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores: Durante el ejercicio económico 2012 se emitieron obligaciones por US\$8,000,000, los cuales fueron colocados en su totalidad. De los recursos obtenidos fueron utilizados en un 51.93% para capital de trabajo y 48.07% para sustitución de pasivos. Los resultados de nuestra revisión selectiva no revelaron desviaciones en la aplicación de los recursos captados.

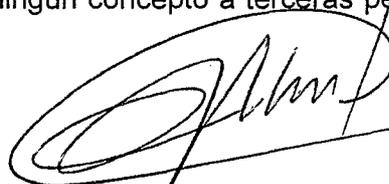
3.3 Verificación de la realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas: Los resultados de nuestra revisión no revelaron observaciones en la determinación de provisiones del capital e intereses.

3.4 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las Garantías que respaldan la emisión de valores: La emisión de obligaciones tiene una garantía general. A la fecha de emisión de este informe no hemos recibido la respuesta a la solicitud de confirmación de la fiduciaria sobre el saldo de la garantía al 31 de diciembre del 2011. La garantía de la emisión es el edificio donde funciona el Hotel Courtyard by Marriott.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de los Accionistas de la Compañía y del Consejo Nacional de Valores, no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

OHM & Co.

31 de mayo del 2013
Guayaquil, Ecuador



Chafick Mahauad.
Registro de Mercado de Valores
No.2012-2-14-00078