

Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Coloncorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

Julio 29, 2011
GYE1530711

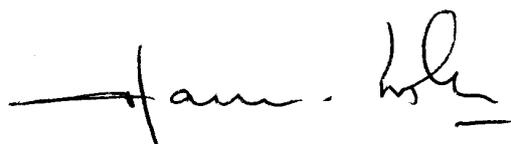
Señor
Intendente de Compañías
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **DISRHE S.A.**, por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2010, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 120885.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,



p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
Econ. Mario A. Hansen-Holm
Gerente



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda
Miembro Independiente de Morison International

DISRHE S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Colconcorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

A los miembros del Directorio y Accionistas de
DIRRHE S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de DIRRHE S.A., al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

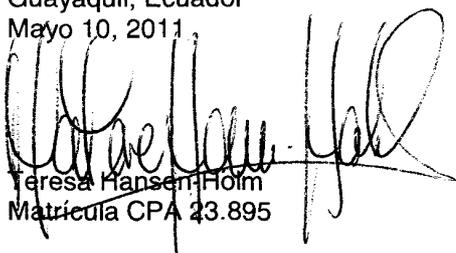
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

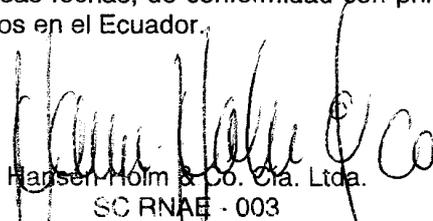


Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DISRHE S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 10, 2011


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC RNAE - 003

INRI S.A.

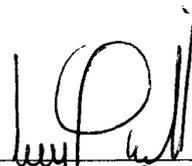
BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|--------------|------------------|------------------|
| Caja y bancos | 3 | 469 | 35,194 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 153,510 | 236,397 |
| Inventarios | 5 | 3,289,691 | 2,884,509 |
| Total activo corriente | | <u>3,443,670</u> | <u>3,156,100</u> |
| Activos fijos, neto | 6 | 12,482 | 15,869 |
| Activos diferidos | 7 | 475 | 560,279 |
| Otros activos | | 3,748 | 3,902 |
| Total activos | | <u>3,460,375</u> | <u>3,736,150</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Obligaciones financieras | 8 | 466,667 | 459,322 |
| Cuentas por pagar | 9 | 415,108 | 184,907 |
| Anticipos para la construcción | 10 | 1,776,396 | 1,624,978 |
| Total pasivo corriente | | <u>2,658,171</u> | <u>2,269,207</u> |
| Obligaciones financieras | 8 | 0 | 166,667 |
| Obligaciones a largo plazo | 11 | 0 | 238,016 |
| <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| Capital social | 13 | 800 | 800 |
| Aporte futuras capitalizaciones | 13 | 460,931 | 460,931 |
| Reserva por valuaciones | 13 | 562,577 | 856,517 |
| Resultados acumulados | | (222,104) | (255,988) |
| Total patrimonio de los accionistas | | <u>802,204</u> | <u>1,062,260</u> |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas | | <u>3,460,375</u> | <u>3,736,150</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General


Ing. Candy de la Torre
Contadora

USARHE S.A.

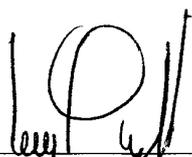
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Nota</u> | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos | | 2,179,650 | 1,915,112 |
| Costo de ventas | | <u>(1,618,919)</u> | <u>(1,376,146)</u> |
| Utilidad operacional | | 560,731 | 538,966 |
| | | | |
| Gastos de ventas | | (1,054) | (18,891) |
| Gastos de administración | | (461,349) | (282,039) |
| Otros gastos, neto | | <u>(27,845)</u> | <u>(110,827)</u> |
| | | | |
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | | 70,483 | 127,209 |
| | | | |
| Participación a trabajadores | 12 | (10,573) | (19,081) |
| Impuesto a la renta | 12 | <u>(26,026)</u> | <u>(21,811)</u> |
| | | | |
| Utilidad neta del ejercicio | | <u>33,884</u> | <u>86,317</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora

DISRHE S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Capital social | Aporte futuras capitalizaciones | Reserva por valuaciones | Resultados acumulados | Total |
|---|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------|
| Saldo a diciembre 31, 2008 | 800 | 532,000 | 1,125,708 | (342,305) | 1,316,203 |
| Restitución de aportes a accionistas, Ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | (71,069) | | | (71,069) |
| Ajuste por revalorización, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | (269,191) | | (269,191) |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | 86,317 | 86,317 |
| Saldo a diciembre 31, 2009 | 800 | 460,931 | 856,517 | (255,988) | 1,062,260 |
| Ajuste por revalorización, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | (293,940) | | (293,940) |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | 33,884 | 33,884 |
| Saldo a diciembre 31, 2010 | 800 | 460,931 | 562,577 | (222,104) | 802,204 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora

ORIHUE S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--|------------------|------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Utilidad neta del ejercicio | 33,884 | 86,317 |
| Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | | |
| Depreciación | 3,831 | 4,272 |
| Impuesto a la renta y participación a trabajadores | 36,599 | 40,892 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos</u> | | |
| Cuentas por cobrar y otros | 83,041 | 454,256 |
| Construcciones en curso | (139,318) | (371,646) |
| Cuentas por pagar | 3,912 | (1,045,039) |
| Anticipo de clientes | 151,418 | 473,175 |
| Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación | <u>173,367</u> | <u>(357,773)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Adquisición de activos fijos | <u>(444)</u> | <u>774</u> |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión | <u>(444)</u> | <u>774</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | |
| Préstamos instituciones | (207,648) | 139,947 |
| Pagos de aportes | 0 | (71,069) |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento | <u>(207,648)</u> | <u>68,878</u> |
| (Disminución) neta en efectivo | (34,725) | (288,121) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 35,194 | 323,315 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 469 | 35,194 |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Oscar Chinchilla
Gerente General



Ing. Candy de la Torre
Contadora

DISRHE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre del 2005 y su actividad principal es la construcción y promoción de proyectos inmobiliarios.

Actualmente, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de la Urbanización denominada "Arcadia" ubicada en el Km. 14.5 de la Vía a la Costa en el cantón Guayaquil, la cual contará con aproximadamente 92 villas.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros están preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), estas involucran el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. 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.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos serán reconocidos una vez se realice el acta de entrega de la obra y se proceda a la facturación de la misma.

Inventarios

Incluye los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionada con la Urbanización denominada "Arcadia".

Activos diferidos

Incluye principalmente terreno y los gastos de urbanización incurridos en la construcción de la Urbanización denominada "Arcadia" que se encuentran a su valor de mercado, Ver Nota 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Reserva por valuaciones.

Anticipo de clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de villas.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de caja y bancos se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------|-------------|---------------|
| Bancos locales | (1,079) | 23,199 |
| Bancos del exterior | 1,268 | 11,765 |
| Caja | 280 | 230 |
| | <u>469</u> | <u>35,194</u> |

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Anticipos (1) | 31,109 | 227,413 |
| <u>Partes relacionadas</u> | | |
| Lastragg S.A. | 117,563 | 0 |
| Portonovo S.A. | 0 | 1,997 |
| Accionistas | 800 | 800 |
| Subtotal | <u>118,363</u> | <u>2,797</u> |
| Otros | 4,038 | 6,187 |
| | <u>153,510</u> | <u>236,397</u> |

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de la Urbanización "Arcadia".

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los inventarios incluyen los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionados con la Urbanización "Arcadia" por US\$3,289,691 (2009: US\$2,884,509).

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo neto al inicio del año | 15,869 | 20,915 |
| Adiciones | 444 | 4,091 |
| Ajustes/Ventas | 0 | (4,865) |
| Depreciación | <u>(3,831)</u> | <u>(4,272)</u> |
| Saldo neto al final del año | <u>12,482</u> | <u>15,869</u> |

7. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|---------------------------------------|-------------|----------------|
| Consolidación activos (1) | 0 | 559,779 |
| Gastos de organización y constitución | <u>475</u> | <u>500</u> |
| | <u>475</u> | <u>560,279</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2010, se reclasificó el saldo de esta cuenta a inventarios.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las obligaciones financieras están compuestas de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | | <u>2009</u> | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | <u>Corto plazo</u> | <u>Largo plazo</u> | <u>Corto plazo</u> | <u>Largo plazo</u> |
| <u>Corporación Financiera Nacional (CFN)</u> | | | | |
| Préstamo pagadero hasta julio del 2010 al 8.32% reajutable. | 0 | 0 | 125,989 | 0 |
| Préstamo pagadero hasta junio del 2011 al 10.24% reajutable. | 166,667 | 0 | 333,333 | 166,667 |
| | | | | |
| <u>Banco de Pichincha</u> | | | | |
| Préstamo pagadero hasta agosto del 2011 al 9.79% reajutable. | 300,00 | 0 | 0 | 0 |
| | <u>466,667</u> | <u>0</u> | <u>459,322</u> | <u>166,667</u> |

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <u>Proveedores</u> | | |
| Ferridalgo S.A. | 14,476 | 13,255 |
| Ana Alcívar Ostaiza | 12,386 | 0 |
| Macon S.A. | 8,851 | 0 |
| José Zambrano Loor | 5,288 | 0 |
| El Rosado S.A. | 5,117 | 0 |
| Gotapa S.A. (Dismac) | 4,531 | 0 |
| Megaproductos S.A. | 2,477 | 8,708 |
| Dolca S.A. | 0 | 9,607 |
| Grifine S.A. | 0 | 6,623 |
| Otros proveedores | <u>58,829</u> | <u>43,303</u> |
| Subtotal | <u>111,955</u> | <u>81,496</u> |
| <u>Partes relacionadas</u> | | |
| Ximena Baquerizo | 169,054 | 28,468 |
| COCOI S.A. | 38,339 | 0 |
| Leopoldo Amador | 28,080 | 0 |
| Lastragg S.A. | <u>0</u> | <u>19,858</u> |
| Subtotal | <u>235,473</u> | <u>48,326</u> |
| Otros (1) | <u>67,680</u> | <u>55,085</u> |
| | <u>415,108</u> | <u>184,907</u> |

(1) Incluye principalmente cuenta por pagar participación a trabajadores por US\$10,573 (2009: US\$19,081) y fondo de garantía por US\$22,714 (2009: US\$0).

10. ANTICIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los anticipos de clientes incluyen principalmente valores recibidos de clientes por la compra de 92 villas en la Urbanización "Arcadia", Ver Nota 1 OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------|------------------|------------------|
| Anticipos clientes | <u>1,776,396</u> | <u>1,624,978</u> |
| | <u>1,776,396</u> | <u>1,624,978</u> |

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones a largo plazo están compuestas de la siguiente manera:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|--------------------------------------|-------------|----------------|
| Interamericana de Comercio Cía. Ltda | 0 | 232,417 |
| Retención Impuesto a la Renta | <u>0</u> | <u>5,599</u> |
| | <u>0</u> | <u>238,016</u> |

12. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre la utilidad gravable. La conciliación entre la utilidad operacional según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | <u>2010</u> | <u>2009</u> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Utilidad operacional | 70,483 | 127,209 |
| Participación a trabajadores | (10,573) | (19,081) |
| Gastos no deducibles | 1,134 | 929 |
| Amortización pérdidas acumuladas | 0 | (21,811) |
| Utilidad gravable | 61,044 | 87,246 |
| Impuesto a renta causado | 15,261 | 21,811 |
| Anticipo impuesto a la renta | 26,026 | 0 |

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Aporte futuras capitalizaciones

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 4 de febrero del 2008, se aprueba que los préstamos efectuados por los accionistas pasen a formar parte de la cuenta patrimonial Aportes futuras capitalizaciones por US\$532,000. Este valor fue disminuido en US\$71,069 por pago a accionistas realizados en julio 7 del 2009.

Reserva por valuaciones

Mediante Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 27 de diciembre del 2008 se aprueba la contabilización de US\$1,125,708 en la cuenta patrimonial Reserva por valuaciones del efecto del incremento entre el valor de mercado y el valor en libros del conjunto residencial privado Arcadia como resultado de avalúo técnico realizado por un perito independiente el 12 de diciembre del 2008. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo a favor de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2010, se disminuyó el activo y la reserva por valuaciones en US\$293,940 por la venta de 24 unidades) (2009; US\$269,191 por la venta de 22 unidades).

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de éstos estados financieros (Mayo 10, 2011) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.