

DISRHE S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2008
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile

Edificio Citibank, piso 4

PBX: (593-4) 230 - 2742

Fax: (593-4) 230 - 2805

www.hansen-holm.com

Guayaquil-Ecuador

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DISRHÉ S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.



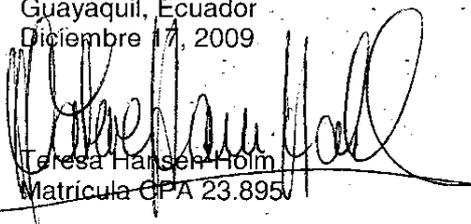
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda

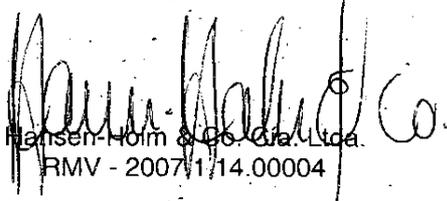
Miembro Independiente de Morison International

Opinión

6. Al 31 de diciembre del 2008, activos diferidos incluye US\$2,882,560 que corresponden a los costos terreno y los gastos de urbanización de la construcción de la Urbanización denominada "Arcadia". De acuerdo a principios contables estos activos deberían ser presentados en el corto plazo; por lo que, los activos a largo plazo se encuentran sobreestimados en el monto antes mencionado.
7. Al 31 de diciembre del 2008, las obligaciones a largo plazo se encuentran subestimadas en US\$326,667, por la incorrecta presentación de la deuda con la Corporación Financiera Nacional en el corto plazo.
8. En nuestra opinión excepto por el efecto de las inadecuadas contabilizaciones mencionadas en los párrafos sexto y séptimo, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DISRHE S.A. al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Diciembre 17, 2009


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
RMV - 2007114.00004



DISRHE S.A.

BALANCE GENERAL

DICIEMBRE 31, 2008

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
Caja y bancos		323,315
Cuentas por cobrar	3	96,549
Inventarios	4	244,387
Total activo corriente		<u>664,251</u>
Activos fijos, neto	5	20,915
Activos diferidos	6	2,883,060
Otros activos		5,071
Total activos		<u><u>3,573,297</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Obligaciones por pagar	7	490,000
Cuentas por pagar	8	219,852
Anticipos para la construcción	9	1,151,803
Gastos acumulados		1,775
Total pasivo corriente		<u>1,863,430</u>
Obligaciones largo plazo		393,664
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital social	10	800
Reserva por valuaciones	10	1,125,708
Aporte futuras capitalizaciones	10	532,000
Resultados acumulados		(342,305)
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,316,203</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u><u>3,573,297</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

DISRHE S.A.

ESTADO DE RESULTADO

DICIEMBRE 31, 2008

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Gastos de ventas	(119,448)
Gastos de administración	(125,733)
Otros gastos, neto	<u>(5,110)</u>
Pérdida del ejercicio	<u><u>(250,291)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

DISRHE S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2008

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva por valuaciones	Pérdidas acumuladas	Total
Saldo a diciembre 31, 2007	800	0	0	(92,014)	(91,214)
Aporte de accionistas, Ver Nota 10		532,000			532,000
Reserva por valuaciones, Ver Nota 10			1,125,708		1,125,708
Pérdida del ejercicio				(250,291)	(250,291)
Saldo a diciembre, 31, 2008	<u>800</u>	<u>532,000</u>	<u>1,125,708</u>	<u>(342,305)</u>	<u>1,316,203</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

DISRHE S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2008

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	
Pérdida del ejercicio	(250,291)
Depreciación	2,824
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar y otros	111,201
Construcciones en curso	(1,200,184)
Cuentas por pagar	112,562
Anticipo de clientes	848,306
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(375,582)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Adquisición de activos fijos	<u>(16,741)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(16,741)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>	
Prestamos instituciones	490,000
Aportes socios	55,000
Prestamos socios	44,368
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>589,368</u>
Aumento neto en efectivo	197,045
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	126,270
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	323,315

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

DISRHE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2008

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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 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 POLITICAS 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:

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 10. 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. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de cuentas por cobrar son los siguientes:

Partes relacionadas	48,980
Anticipos (1)	43,770
Otros	3,799
	<u>96,549</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de la Urbanización "Arcadia". Ver Nota 11. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas son los siguientes:

Lastragg S.A.	48,180
Accionistas	800
	<u>48,980</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2008, inventarios incluye los valores desembolsados por concepto de la obra civil relacionados con la Urbanización "Arcadia".

5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2008, el movimiento de activos fijos, es el siguiente:

Saldo neto al inicio del año	6,998
Adiciones	18,133
Ajustes	(1,392)
Depreciación	<u>(2,824)</u>
Saldo neto al final del año	<u>20,915</u>

6. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2008, activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

Gastos de organización y constitución	500
Consolidación activos (1)	2,882,560
	<u>2,883,060</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2008, los terrenos, y demás costos de urbanización fueron ajustadas a su valor de mercado de acuerdo a avalúo realizado por un perito independiente por US\$1,125,708, Ver Nota 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS, Reserva por Valuaciones.

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2008 la Compañía celebró un contrato de mutuo con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$490,000 a un plazo de 720 días que incluyen 180 días de período de gracia, contados a partir del 7 de agosto del 2008, a una tasa reajutable de interés nominal del 8.32%.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de cuentas por pagar son los siguientes:

Proveedores	165,909
Partes relacionadas	44,368
Otros	9,575
	<u>219,852</u>

Al 31 de diciembre del 2008, el saldo de cuentas por pagar con partes relacionadas son los siguientes:

Ximena Baquerizo	28,468
COCOI S.A.	15,000
Lastragg S.A.	900
	<u>44,368</u>

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2008, los anticipos de clientes incluyen principalmente US\$1,151,803 recibido de clientes por la compra de 92 villas en la Urbanización "Arcadia", Ver Nota 1 OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

10. 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.

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.

11. COMPROMISOS

Contratos de Obra Civil

FZ Construcciones S.A.

La Compañía con fecha 11 de mayo del 2007 firma el adendum al contrato suscrito con FZ Construcciones S.A. para la remoción de tierras por US\$198,583 pagadero en efectivo US\$112,912 y US\$85,672 mediante la entrega del solar No.13 de la manzana 1492 de la Urbanización Arcadia.

PROTELMEC S.A. Proyectos Técnicos Eléctricos y Mecánicos

La Compañía ha suscrito con PROTELMEC S.A. Proyectos Técnicos Eléctricos y Mecánicos, un contrato de mano de obra para la ejecución de las obras de instalaciones y construcción de redes eléctricas y canalización de TV Cable de la Urbanización denominada Arcadia vía a la Costa en el cantón Guayaquil. El valor de la obra asciende a US\$51,946 la cual incluye IVA.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de éstos estados financieros (Diciembre 17, 2009) 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.