

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
MONDEUS S.A.
Guayaquil, Ecuador

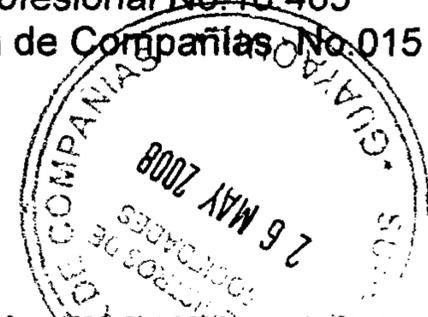
1. Hemos examinado el balance general de **MONDEUS S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y los estados conexos de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (expresados en USDólares). Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2006 se presentan con fines comparativos.
2. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONDEUS S.A.**, al 31 de diciembre del 2007, el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF & Co.

25 de enero del 2008
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

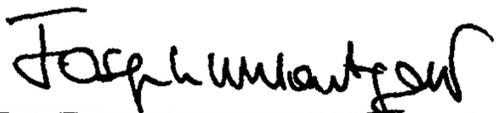
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16 485
Superintendencia de Compañías No. 015



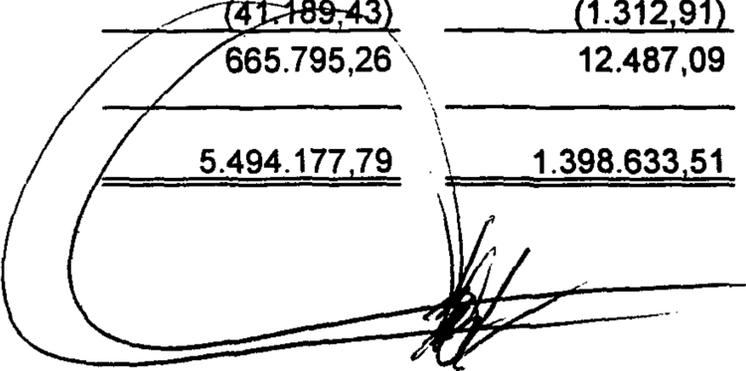
MONDEUS S.A.BALANCES GENERALES

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVO CIRCULANTE		
Efectivo (Nota C)	22.100,68	67.991,82
Cuentas por cobrar (Nota D)	3.296.535,56	1.247.088,51
Inventarios (Nota E)	2.124.061,02	83.553,18
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	5.442.697,26	1.398.633,51
Activos Fijos (Nota F)	50.485,53	
Otros Activos	995,00	
TOTAL DEL ACTIVO	5.494.177,79	1.398.633,51
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CIRCULANTE		
Cuentas y Documentos por Pagar (Nota G)	1.455.876,93	476,42
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	1.455.876,93	476,42
Pasivo Diferido (Nota H)	3.331.507,60	1.360.570,00
Pasivo a Largo Plazo (Nota I)	40.998,00	25.100,00
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital Social	800,00	800,00
Aportes Accionistas	26.100,00	13.000,00
Ajuste por revalorización de terreno	680.084,69	
Resultados acumulados	(41.189,43)	(1.312,91)
TOTAL DEL PATRIMONIO	665.795,26	12.487,09
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	5.494.177,79	1.398.633,51



Joseph W. Montgomery
Representante Legal



CPA. Omar Calderón Ávila
Contador

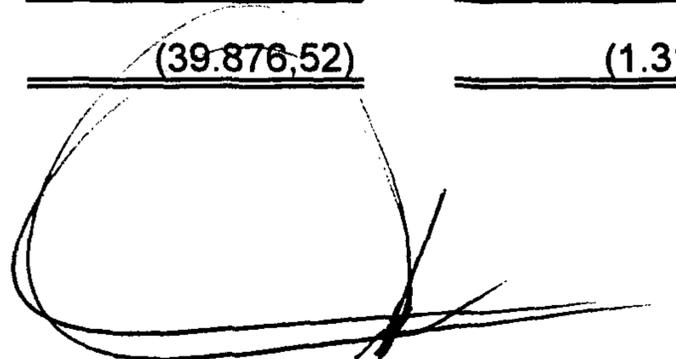
MONDEUS S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS:		
Ingresos Financieros	34.133,98	
	<u>34.133,98</u>	
GASTOS:		
Gastos Financieros	66.730,50	
Otros Gastos	7.280,00	1.312,91
	<u>74.010,50</u>	<u>1.312,91</u>
Perdida del Ejercicio	<u>(39.876,52)</u>	<u>(1.312,91)</u>



Joseph W. Montgomery
Representante Legal



CPA. Omar Calderón Ávila
Contador

MONDEUS S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte de Accionistas</u>	<u>Ajuste por valuación de terreno</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2006				
Aporte de accionistas	800,00	13.000,00		
Pérdida del Ejercicio				(1.312,91)
Saldo al 31 de diciembre del 2006	800,00	13.000,00		(1.312,91)
Pérdida del Ejercicio				(39.876,52)
Aportes recibidos de accionistas		19.100,00		
Restitución de aportes		(6.000,00)		
Revalorización de terreno (Nota J)			680.084,69	
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>800,00</u>	<u>26.100,00</u>	<u>680.084,69</u>	<u>(41.189,43)</u>

Joseph W. Montgomery

Joseph W. Montgomery
Representante Legal

[Handwritten signature]

CPA. Omar Calderón Ávila
Contador

MONDEUS S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA DEL PERÍODO CON EL EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(39.876,52)	(1.312,91)
VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por cobrar	459.421,63	113.481,49
Inventarios	(1.358.767,21)	(83.553,18)
Otros activos	(995,00)	
Cuentas por pagar	1.455.400,51	1.789,33
	555.059,93	31.717,64
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	515.183,41	30.404,73
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(52.141,47)	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(52.141,47)	0,00
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes de accionistas	13.100,00	13.800,00
Aumento del pasivo a largo plazo	15.898,00	25.100,00
Documentos por cobrar	(537.931,08)	
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento	(508.933,08)	38.900,00
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	(45.891,14)	67.991,82
Saldo del efectivo al inicio del período	67.991,82	
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	22.100,68	67.991,82



Joseph W. Montgomery
Representante Legal



CPA. Omar Calderón Ávila
Contador

Vea notas a los estados financieros

MONDEUS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresadas en USDólares)

A. MONDEUS S.A.:

Mondeus S.A. fue constituida el 31 de enero del 2006 mediante escritura pública otorgada ante el notario trigésimo del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de marzo del 2006.

Su principal objetivo social es la compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, permuta, así como cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles.

El 29 de septiembre del 2006, la Compañía Inmobiliaria FERSU S.A., efectuó la venta del predio de su propiedad ubicado en la ciudadela Las Cumbres, a favor de la Compañía Mondeus S.A.

La única actividad en marcha de la Compañía Mondeus S.A. es la construcción y venta de apartamentos, que se están construyendo en el Condominio Vizcaya Gardens, de 70 apartamentos en dos torres de los cuales a esta fecha 46 contaban con "Contrato de reservación de alícuota de terreno y de construcción".

El 15 de diciembre del 2006, se constituyó mediante escritura pública, hipoteca abierta con prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el bien inmueble ubicado en la ciudadela Las Cumbres a favor de la Sra. Amelia de las Mercedes Chiriboga Cordovéz con el fin de financiar la construcción del Condominio Vizcaya que se desarrollará sobre este predio.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. Las prácticas contables de mayor relevancia utilizadas para registrar las transacciones son:

Pasivos diferidos por ventas de apartamentos: Una vez pactada la venta se registran los documentos por cobrar por el valor total contra un diferido. El ingreso se reconocerá una vez que el cliente haya cubierto el pago total de su deuda, ya sea en forma directa o a través de financiamiento bancario.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES
(Continuación):

Los ingresos y gastos financieros se registran por el método devengado. Los ingresos por venta de departamentos y los costos relacionados, se reconocerán en la fecha en que se transfieran legalmente los inmuebles a los clientes.

Ajuste por revalorización: se registran en base al informe de un perito, se contabilizan contra el patrimonio.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

Corresponde principalmente a US\$21,643.66 depositados en el Banco MM Jaramillo Arteaga

D. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes:			
	Torre A	1,014,386.24	1,232,800.05
	Torre B	1,646,449.97	
	(1)	<u>2,660,836.21</u>	<u>1,232,800.05</u>
Anticipos:			
	Proveedores-Construvalero S.A.	(3) 50,000.00	
	Trabajos	(4) 33,950.00	4,000.00
	Varios	13,818.27	10,288.46
	Financiamiento a terceros	(5) 537,931.08	
		<u>3,296,535.56</u>	<u>1,247,088.51</u>

(1) Corresponde al saldo por cobrar de los Contratos de reserva de 46 apartamentos de un total de 70 del Conjunto Residencial Vizcaya Gardens. El movimiento de este saldo es el siguiente:

			<u>No</u>	<u>US\$</u>
			<u>Dept.</u>	
Saldo al 1 de enero 2006				
Contratos de reserva año 2006	Torre A = 20	(2)	20	1,360,570.00
Abonos a contratos de reserva				(127,769.95)
Saldo al 1 de enero 2007				<u>1,232,800.05</u>
Contratos de reserva año 2007	Torre A = 10	(2)	26	1,970,937.60
	Torre B = 16			
Abonos a contratos de reserva				(652,765.82)
Ajuste a facturación				11,742.38
Saldo al 31 de diciembre 2007			<u>46</u>	<u>2,660,836.21</u>

(2) El total de los Contratos de Reserva al 31 de diciembre del 2007 es US\$3,331,507.60, los que se registran contra el pasivo diferido hasta que se formalice la transferencia de dominio de los departamentos (Ver Nota H).

MONDEUS S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR (Continuación):**

- (3) Corresponde a Fondo rotativo asignado a la Constructora Valero S.A., contratista de la obra.
- (4) Corresponde a anticipos por Honorarios profesionales por la coordinación del Proyecto Vizcaya Gardens.
- (5) Corresponde a valores entregados a:

Emisor	Fecha de		Plazo (días)	Tasa		Valor
	Emisión	Vencimiento				
Los Ángeles S.A.	15/12/2007	15/01/2008	30	Ninguna	(6)	202,481.03
Fideicomiso Los Angeles Inmobiliaria Manhattan - INMOMAN	10/11/2007	09/01/2008	60	13.49	(7)	330,000.00
	16/11/2007	15/02/2008	90	13	(7)	5,450.05
						537,931.08

- (6) Garantizados con Convenios de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso Los Ángeles.
- (7) En garantía se han recibido pagarés.

E. INVENTARIOS:

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Obras en proceso	Terrenos	Total
Saldo al 1 de enero del 2007	83,553.18		83,553.18
Registro de compra de Terreno (1)		43,998.00	43,998.00
Revalorización del Terreno (1)		680,084.69	680,084.69
Costos Preparación Terreno	211,599.43		211,599.43
Costos Indirectos Preoperacionales (2)	157,150.04		157,150.04
Costos Directos.	795,645.33		795,645.33
Costos Indirectos	152,030.35		152,030.35
Saldo al 31 de diciembre del 2007	1,399,978.33	724,082.69	2,124,061.02

- (1) El terreno se revalorizó en US\$724,082.69 conforme a informe del 15 de agosto del 2007 emitido por el perito evaluador. La superficie de inmueble es de 6,285.44m², el valor asignado por el perito fue de US\$115.20 por cada m².

- (2) A continuación un detalle de estos costos:

Publicidad y mercadeo		35,497.35
Comisión de ventas	(3)	62,623.70
Administración del proyecto		32,418.93
Otros		26,610.06
		157,150.04

- (3) Reconocidas a Multibienes BG sobre los contratos de reserva aceptados por los clientes.

F. ACTIVOS FIJOS:

Al 31 de diciembre del 2007 corresponden a:

Maquinarias y equipos	47,040.00
Muebles y enseres	1,476.09
Mejoras en propiedades arrendadas	3,625.38
	<hr/>
	52,141.47
Depreciación acumulada	1,655.94
	<hr/>
	<u>50,485.53</u>

La depreciación generada por estos activos se considera como parte del Costo de la Obra

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proveedores	315,752.69	33.44
Acreedores varios	195.52	195.52
Impuestos por Pagar	4,928.72	247.46
Documentos por Pagar (1)	1,135,000.00	
	<hr/>	<hr/>
	<u>1,455,876.93</u>	<u>476.42</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos de terceros a los que se entregaron pagarés con vencimientos corrientes. A continuación un detalle de este saldo:

Beneficiario		Fecha de		Tasa %	Intereses pagados	Valor
		Emisión	Vencimiento			
Amelia Chiriboga	(2)	08/03/2007	8/03/2008	13	56,293.43	560,000.00
Carlos Landires		04/09/2007	3/03/2008	12	750.00	25,000.00
Amelia Chiriboga	(2)	8/10/2007	02/10/2008	13	8,666.66	400,000.00
María Pareja		27/11/2007	21/11/2008	12.24	1,020.41	100,000.00
Ecuadesuento		16/11/2007	15/01/2008	12		20,000.00
Ecuadesuento		21/11/2007	20/01/2008	12		30,000.00
					<hr/>	<hr/>
					66,730.50	1,135,000.00

(2) Para garantizar estas obligaciones se ha constituido hipoteca sobre el bien inmueble en el que se desarrolla el Conjunto.

H. PASIVOS DIFERIDOS:

Corresponde a los valores generados en los documentos por cobrar por venta de departamentos, del Conjunto Residencial Vizcaya Gardens, los ingresos se reconocerán cuando se formalice la venta.

	<u>Torres</u>			<u>Total</u>
	<u>A</u>		<u>B</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	
Departamentos vendidos	10	20	16	46
Valor	775,530.60	1,360,570.00	1,195,407.00	3,331,507.60

MONDEUS S.A.**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Corresponde al saldo por pagar a Inmobiliaria FERSU S.A. originados en la compra de terreno.

J. PATRIMONIO:

Capital Social: Representa 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Ajuste por Revalorización de Terrenos: Representa el ajuste por avalúo efectuado por el perito (Ver Nota E(1)).

K. AUTORIZACIÓN PARA EMISION DE OBLIGACIONES A CORTO PLAZO:

Con fecha de 3 de septiembre del 2007, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Mondeus S.A., autorizó al Representante Legal, para que la Compañía emita obligaciones a corto plazo (hasta 359 días) por un monto de US\$1,750,000.00, facultando la celebración de los contratos necesarios para que se lleve a cabo la emisión del papel comercial, cuya emisión no se ha efectuado.

L. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.