

PKF & Co.

122266

**PKF**

Audidores &  
Asesores Financieros

Guayaquil, 27 de julio de 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<b>COMPañÍA</b>	<b>Años Terminados</b>	<b>Expediente No.</b>
• MONDEUS S.A.	Al 31 de diciembre de 2008 y 2007	<u>122266</u>

Muy atentamente,  
PKF & Co.

*p. Clujob*

Edgar Naranjo L.  
Socio Principal  
C.C. 170390950-5



Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886  
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045  
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2  
Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960  
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,  
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte  
Quito Ecuador

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**MONDEUS S.A.**  
 Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **MONDEUS S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración:**

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestros exámenes se efectuaron 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 pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. 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.

**Limitación:**

4. Hasta la fecha de emisión del informe no hemos recibidos respuesta a la solicitud de confirmación enviada a los siguientes acreedores: Construalero S.A. por US\$704,543.00, Anglo Ecuatoriana U\$32,919.00 y Z&C Distribuciones por US\$30,684.00.

Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886  
 E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045  
 PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2  
 Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960  
 Av. República de El Salvador #836 y Portugal,  
 Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte  
 Quito Ecuador

**Salvedad:**

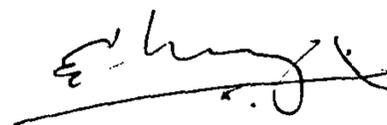
5. La Compañía activó US\$79,228.13 correspondientes a los descuentos causados en la colocación de papeles comerciales. La NEC 10 Costos de Financiamiento establece como costos de financiamiento intereses y otros costos incurridos por una empresa en conexión con el préstamo de fondos, estos deben ser reconocidos como un gasto en el período en que son incurridos.

**Opinión:**

6. En nuestra opinión, sujeto al efecto de lo mencionado en el párrafo 4, y excepto por lo indicado en el párrafo 5, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONDEUS S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

*PKF*

19 de junio del 2009  
Guayaquil, Ecuador



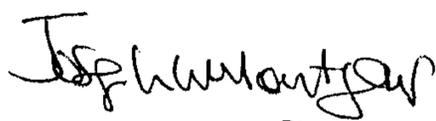
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



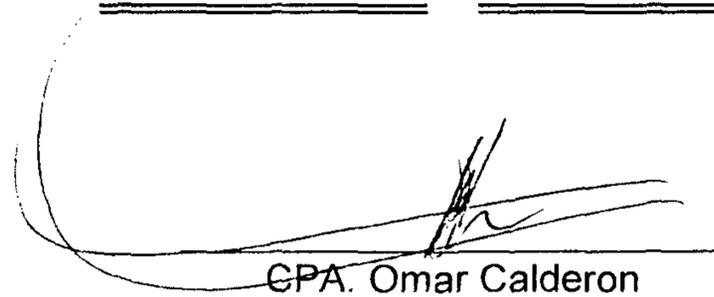
**MONDEUS S.A.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>		
Efectivo (Nota C)	84,114.32	22,100.68
Cuentas por cobrar (Nota D)	3,695,265.79	3,296,535.56
Inventarios (Nota E)	6,008,105.04	2,124,061.02
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>9,787,485.15</b>	<b>5,442,697.26</b>
Propiedad, planta y equipo (Nota F)	51,339.61	50,485.53
Otros activos (Nota G)	80,286.54	995.00
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>9,919,111.30</b>	<b>5,494,177.79</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	3,694,838.94	1,455,876.93
<b>TOTAL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>3,694,838.94</b>	<b>1,455,876.93</b>
Pasivo diferido (Nota I)	5,482,685.19	3,331,507.60
Pasivo a largo plazo (Nota J)	21,498.00	40,998.00
<b>PATRIMONIO (Nota K)</b>		
Capital social	800.00	800.00
Aportes accionistas	26,100.00	26,100.00
Ajuste por revalorización de terreno	680,084.69	680,084.69
Reserva legal	5,429.39	
Resultados acumulados	7,675.09	(41,189.43)
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>720,089.17</b>	<b>665,795.26</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>9,919,111.30</b>	<b>5,494,177.79</b>



Ec. Joseph Montgomery  
Representante Legal

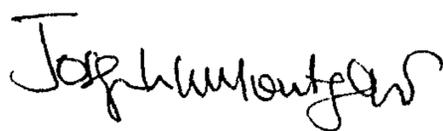


CPA. Omar Calderon  
Contador

**MONDEUS S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>INGRESOS:</b>		
Intereses	45,949.92	34,133.98
Otros (Nota L)	29,089.18	
	<u>75,039.10</u>	<u>34,133.98</u>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos financieros		66,730.50
Otros gastos		7,280.00
	-	<u>74,010.50</u>
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>75,039.10</u>	<u>(39,876.52)</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota M)</b>	20,745.19	
<b>UTILIDAD (PERDIDA) NETA</b>	<u><u>54,293.91</u></u>	<u><u>(39,876.52)</u></u>



Ec. Joseph Montgomery  
Representante Legal

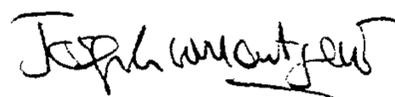


CPA. Omar Calderon  
Contador

**MONDEUS S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Aporte de accionistas</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Ajuste por valuación de terreno</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 1 de enero del 2007	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	800.00	26,100.00		680,084.69	(41,189.43)
Utilidad neta					54,293.91
Apropiación de reserva legal			5,429.39		(5,429.39)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	800.00	26,100.00	5,429.39	680,084.69	7,675.09



Ec. Joseph Montgomery  
Representante Legal



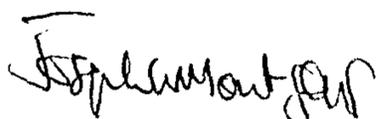
CPA. Omar Calderon  
Contador

Vea notas a los estados financieros

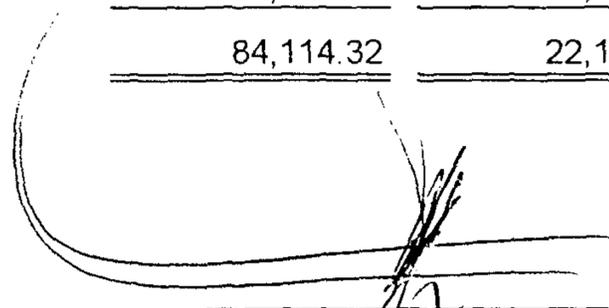
MONDEUS S.A.ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2008	2007
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	54,293.91	(39,876.52)
Partidas conciliatorias:		
Depreciación	1,305.05	0.00
	<u>1,305.05</u>	<u>0.00</u>
<b>VARIACIÓN EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas por cobrar	(398,730.23)	459,421.63
Inventarios	(3,884,044.02)	(1,358,767.21)
Otros activos	(79,291.54)	(995.00)
Cuentas por pagar	2,238,962.01	1,455,400.51
	<u>(2,123,103.78)</u>	<u>555,059.93</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de operación	<u>(2,067,504.82)</u>	<u>515,183.41</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de activos fijos	(2,159.13)	(52,141.47)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(2,159.13)</u>	<u>(52,141.47)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aportes de accionistas		13,100.00
Aumento del pasivo a largo plazo	2,131,677.59	15,898.00
Documentos por cobrar		(537,931.08)
Efectivo neto proveniente de (usado en ) las actividades de financiamiento	<u>2,131,677.59</u>	<u>(508,933.08)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	62,013.64	(45,891.14)
Saldo del efectivo al inicio del período	<u>22,100.68</u>	<u>67,991.82</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO</b>	<u><u>84,114.32</u></u>	<u><u>22,100.68</u></u>



Ec. Joseph Montgomery  
Representante Legal



CPA. Omar Calderon  
Contador

**MONDEUS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(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 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 se han vendido 68.

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 Cordobéz, con el fin de financiar la construcción del Condominio Vizcaya. Durante el 2008, para ejecutar este proyecto se puso a disposición del público la emisión de papel comercial por un monto total de US\$1,750,000.00 de los cuales se colocaron US\$1,467,030.00.

**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS 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 pasivo diferido. El ingreso se reconocerá una vez que el cliente ha cubierto el pago total de su deuda, ya sea en forma directa o a través de financiamiento bancario y sea transferido el dominio sobre el bien.

**MONDEÚS S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES**  
(Continuación):

Las propiedades, maquinarias y equipo: se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Software	3

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 contabiliza contra el patrimonio.

Otros activos: Se registran los descuentos de los pagarés, los cuales se amortizarán en el momento del término de la obra.

**C. EFECTIVO:**

Corresponde al saldo que mantiene en la cuenta corriente en el Banco Proamérica (antes MM Jaramillo Arteaga).

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Clientes:			
Torre A	(1)	1,586,092.12	1,014,386.24
Torre B	(1)	1,676,758.66	1,646,449.97
Cuentas por cobrar aire acondicionado	(3)	132,930.00	
		<u>3,395,780.78</u>	<u>2,660,836.21</u>
Parqueos		2,065.00	
Anticipos:			
Proveedores-Construvalero S.A.	(4)	50,000.00	50,000.00
Trabajos	(5)	59,020.00	33,950.00
Varios	(6)	71,525.69	13,818.27
Financiamiento a terceros	(7)	116,874.32	537,931.08
		<u>3,695,265.79</u>	<u>3,296,535.56</u>

(1) Corresponde al saldo por cobrar de los Contratos de reserva de 68 apartamentos en el Conjunto Residencial Vizcaya Gardens. El movimiento de este saldo es el siguiente:

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

	<u>No Dept.</u>	<u>US\$</u>
Saldo al 31 de diciembre 2007	47	2,660,836.21
Diferencia en apertura		(10,300.23)
contratos de reserva del 2008	Torres A (2) 5	495,222.00
	Torres B (2) 16	1,523,016.28
Abono a contratos de Reserva	Torres A	(554,972.82)
	Torres B	(850,950.66)
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>68</u>	<u>3,262,850.78</u>

- (2) Corresponde a los costos por la instalación del sistema de Aire Acondicionado de la Torres A y B.
- (3) Corresponde a Fondo rotativo asignado a la Constructora Valero S.A., contratista de la obra.
- (4) Corresponde a anticipos por Honorarios profesionales al Sr. Hernán Hoyos por la coordinación del Proyecto Vizcaya Gardens.
- (5) Incluye principalmente US\$46,500,00 de prestamos a los accionistas y US\$10,000.00 de Autelcon por anticipos de instalaciones eléctricas.
- (6) Corresponde a un convenio de promesa de cesión de derechos fiduciarios US\$116,874.32 sobre el Fideicomiso Los Angeles S.A.

**E. INVENTARIOS:**

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<u>Obras en proceso</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2008	1,399,978.33	724,082.69	2,124,061.02
Gastos Estudios y diseños	240,703.22		240,703.22
Gastos de Preparación de Terreno	211,599.43		211,599.43
Costos Directos (1)	3,160,110.01		3,160,110.01
Costos Indirectos (2)	271,631.36		271,631.36
Saldo al 31 de diciembre del 2008	<u>5,284,022.35</u>	<u>724,082.69</u>	<u>6,008,105.04</u>

(1) A continuación un detalle de los costos directos:

Estructura de hormigón	682,142.85
Mampostería	250,489.98
Enlucido Interior con Gypsum	293,661.33
Instalación Eléctrica	314,576.70
Dirección técnica	176,391.20
Sistema de A/C	146,346.64
Excavación y Relleno	145,663.00
Recubrimiento de Pisos	179,997.23

**MONDEUS S.A.****E. INVENTARIOS (Continuación):**

Puertas	93,866.61
Piezas Sanitarias	92,906.73
Tumbado	54,509.87
Mesones	34,406.27
Viguetas y Pilares	41,379.06
Revestimiento de Paredes	55,417.92
Módulos Altos y frentes Bajos	55,703.29
Closets	64,872.77
Ventanas /Puertas	76,260.71
Instalación Sanitaria	39,498.21
Instalación de Redes de Agua	46,771.79
Sistema Contra Incendios	43,880.33
Pintura exterior	43,000.00
Sistema Central de Gas	54,066.39
Ascensores	88,694.02
Muro de Hormigón en Canal	22,573.37
Cerramientos	23,252.92
Otros	39,780.82
	<u>3,160,110.01</u>

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

Publicidad y mercadeo		19,756.02
Comisión de ventas	(3)	97,411.47
Administración del proyecto		60,356.51
Fiscalización		26,432.00
Departamento Modelo		13,125.71
Costos Legales		12,703.90
Otros		41,845.75
		<u>271,631.36</u>

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

**F. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2008 corresponden a:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2008</u>
Maquinarias y equipos	47,040.00	535.13	47,575.13
Muebles y enseres	1,476.09		1,476.09
Mejoras en propiedades arrendadas	3,625.38		3,625.38
Software		1,624.00	1,624.00
Subtotal	<u>52,141.47</u>	<u>2,159.13</u>	<u>54,300.60</u>
Depreciación acumulada:	<u>(1,655.94)</u>	<u>(1,305.05)</u>	<u>(2,960.99)</u>
	<u>50,485.53</u>	<u>854.08</u>	<u>51,339.61</u>

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

**MONDEUS S.A.****G. OTROS ACTIVOS:**

Incluye principalmente US\$79,228.13 correspondiente a los descuentos con los que se negociaron las obligaciones emitidas durante el 2008.

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Proveedores	(1)	897,061.77	315,752.69
Acreedores varios		195.52	195.52
Impuestos por pagar		8,704.28	4,928.72
Papel comercial	(2)	1,467,030.00	
Documentos por pagar	(3)	1,314,627.28	1,135,000.00
Impuesto a la renta por pagar		7,220.09	
		<u>3,694,838.94</u>	<u>1,455,876.93</u>

(1) Incluye principalmente US\$704,543.00 por pagar a ConstruValero S.A. por trabajos realizados en el proyecto habitacional.

(2) Corresponden a Papeles Comerciales emitidos el 18 de abril del 2008 según resolución No. 08-9-IMV-0002193. A continuación un detalle:

**Desmaterializados**

<u>Fecha de la colocación</u>	<u>Valor</u>	<u>Días</u>	<u>Tasa de descuento</u>
29-05-08	160,000.00	272	8.00%
09-06-08	175,000.00	270	8.00%
12-06-08	26,500.00	270	8.00%
16-06-08	10,000.00	270	8.00%
24-06-08	9,544.00	272	8.00%
15-07-08	26,616.00	272	8.00%
16-07-08	30,000.00	271	8.00%
04-09-08	159,000.00	270	8.00%
23-09-08	6,350.00	272	8.00%
08-10-08	41,750.00	210	7.50%
06-11-08	7,270.00	180	7.00%
	<u>652,030.00</u>		

**Materializados**

<u>Fecha de la colocación</u>	<u>Valor</u>	<u>Días</u>	<u>Tasa de descuento</u>
21-05-08	50,000.00	271	8.00%
21-05-08	50,000.00	270	9.25%
21-05-08	200,000.00	270	8.00%
29-05-08	100,000.00	272	8.00%
03-06-08	130,000.00	272	8.00%
05-06-08	15,000.00	270	8.00%
05-09-08	30,000.00	270	8.00%
28-10-08	135,000.00	180	8.00%
31-10-08	105,000.00	180	7.50%
	<u>815,000.00</u>		

**MONDEUS S.A.****H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (Continuación):**

Los principales aspectos contenidos en el proyecto de emisión de obligaciones inscrita en el Registro de Mercado de Valores el 18 de Abril del 2008 bajo el No.08-9-IMV-0002193, es el siguiente:

Monto autorizado	US\$1,750,000.00
Plazo de emisión	270 días
Agente pagador	MONDEUS S.A.
Representantes de los obligacionistas	Asesora S.A.
Asesor legal	Ab. Radmila Pandzic.
Agente Colocador	Casa de Valores del Pacífico VALPACIFICO S.A.
Pago de capital e interés	Se Pagaran al vencimiento.
Destino de los recursos	Proveer a MONDEUS de recursos para la construcción del Proyecto Inmobiliario Vizcaya Gardens.
Garantía Específica	Fideicomiso de Flujos Papel Comercial Mondeus S.A.

**(3) A continuación un detalle :**

Pagarés de terceros	(4)	1,215,000.00
F&E	(5)	99,627.28
		<u>1,314,627.28</u>

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

Beneficiario	Fecha		Plazo	Tasa	Monto
	Emisión	Vencimiento			
Cretosa S.A.	30-oct-08	28-ene-09	90	12%	20,000.00
Carlos Landires	03-mar-08	27-mar-09	29	13%	25,000.00
Carlos Landires	06-mar-08	27-mar-09	26	13%	15,000.00
Amelia Chiriboga	02-oct-08	06-abr-09	(6) 31	13%	400,000.00
Carlos Landires	24-nov-08	23-may-09	30	13%	37,000.00
Lorna Ortiz Adoum	21-mar-09	20-abr-09	30	10%	18,000.00
Amelia Chiriboga	18-dic-08	21-abr-09	(6) 31	13%	560,000.00
Susana Pareja	27-nov-07	20-abr-09	30	12%	100,000.00
Fundación VIHDA	11-jul-08	07-abr-09	90	12%	40,000.00
					<u>1,215,000.00</u>

(5) Corresponden a pagarés a la orden F&E Financial Panamá Inc, por concepto de préstamo con una tasa de interés del 11.25%.

(6) Garantizado con hipoteca abierta sobre terreno del Proyecto.

**MONDEUS S.A.****I. PASIVOS DIFERIDOS:**

Incluye principalmente 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>No. dept.</u>	<u>A</u>	<u>No. dept.</u>	<u>B</u>	<u>TOTAL</u>
Contratos de reserva año 2006	20	1,375,947.00			1,375,947.00
Contratos de reserva año 2007	9	858,618.60	18	1,437,656.00	2,296,274.60
Resciliación 2007 Contratos de reserva año 2008	5	(161,548.00) 495,222.00	16	(56,930.00) 1,523,016.28	(218,478.00) 2,018,238.28
Resciliación 2008		(51,730.00)		(142,575.00)	(194,305.00)
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>34</b>	<b><u>2,516,509.60</u></b>	<b>34</b>	<b><u>2,761,167.28</u></b>	<b><u>5,277,676.88</u></b>

**J. PASIVO A LARGO PLAZO:**

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

**K. PATRIMONIO:**

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

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia neta hasta completar al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

**Ajuste por revalorización de terrenos:** Representa el ajuste por avalúo efectuado por el perito.

**Resultados acumulados:** El saldo de estas cuentas está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**L. OTROS INGRESOS:**

Incluye principalmente US\$28,773.29 correspondiente a multas por incumplimiento en la promesa de cesión de derechos fiduciarios.

**MONDEUS S.A.****M. IMPUESTO A LA RENTA:**

La provisión se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. La Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador ratifica que las Sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido, lo que establece una tarifa del 15%. Esa reinversión se debe hacer en maquinaria o equipo nuevo y el aumento de capital social inscrito en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel que se generaron las utilidades materia de reinversión. La base de este cálculo se determinó según se indica a continuación:

Utilidad contable	75,039.10
Más: Gastos no deducibles	7,941.66
Base imponible para impuesto a la renta	<u>82,980.76</u>
25% de impuesto a la renta	<u>20,745.19</u>

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Durante el 2009, la compañía ha renovado los pagarés que mantenía con terceros, para cubrir parte del pago de papeles comerciales.

**SECCIÓN II**

---

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

A los Accionistas  
**MONDEUS S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

El 19 de Junio del 2009 hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre los estados financieros de **MONDEUS S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2008. 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 de **MONDEUS S.A.** por el período terminado al 31 de diciembre del 2008 y para dar cumplimiento a las Normas Ecuatorianas de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía.

Los resultados de nuestra revisión revelaron los siguientes hallazgos importantes:

1.1.1. **DESCUENTOS EN PAPELES COMERCIALES:**

Al 31 de diciembre del 2008 la compañía no reconoció en su estado de resultados US\$79,228.13 correspondientes a los descuentos efectuados en los papeles comerciales, dicho monto se encuentra registrado como otros activos.

El principio de la acumulación dispone que los ingresos se reconozcan cuando se producen y los gastos cuando se conocen.

Por otro lado, el reconocimiento de intereses causados en un ejercicio posterior podría originar cuestionamiento por parte del Organismo de Control Tributario.

Recomendamos realizar los ajustes en los estados financieros y considerar la posibilidad de presentar una declaración de impuestos sustitutiva.

**Comentario de la Administración:**

1.1.2 **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

Hasta el 30 de abril del 2009, la administración debió presentar a la Superintendencia de Compañías, entre otros, nómina de accionistas, nómina de administradores, informe de Gerente, formulario 101, actualización de datos de la empresa, etc.

La compañía debe remitir en forma inmediata al Organismo de Control, la documentación, o en su defecto solicitar un plazo para su entrega. Es importante mantenerse al día con las obligaciones societarias, al tratarse de una compañía que participa en el mercado bursátil, puede recibir amonestaciones por parte del Consejo Nacional de Valores.

**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 auditoria, 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 privilegiadas 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 2009.

**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 Mercado 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 Julio de 2008 y, los del segundo semestre se presentaron el 20 de mayo del 2009.
2. **Estados financieros anuales auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:** Los estados financieros auditados no han sido presentados dentro del plazo establecido (30 de abril del 2009).
3. **Informe de la administración:** Este informe no se presentó en forma conjunta con los estados financieros auditados.
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**

No aplica. Los informes de auditoría del año 2007 no reportaron observaciones.

#### **5. 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 2008 se han pagado las obligaciones según su vencimiento.
- 3.2 **Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de valores:** Durante el ejercicio 2008 se efectuaron emisiones de obligaciones según resolución No. 08-9-IMV-0002193 del 18 de abril del 2008 aprobada por la Superintendencia de Compañías. 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 revelaron observaciones en la provisión de los intereses por US\$55,870.55.
- 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. Según la información reportada al Consejo Nacional de Valores al 31 de diciembre del 2008 los activos no gravados ascienden a US\$4,708,465.00, según los Estados Financieros en activos no gravados ascienden a US\$4,696,250.30. El capital por redimir de la obligación es de US\$1,467.030.00. Sobre esta información, consideramos que el saldo de las obligaciones emitidas está razonablemente garantizado.

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.

*PKF ECU*

19 de junio del 2009  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías No. 015