PKF & Co.

PKF
Auditores &
Asesores Financieros

158681

Guayaquil, 12 de mayo de 2008

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimados Señores:

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

COMPAÑÍA	Años Terminados	Expediente No.
• CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.	Al 31 de diciembre de 2007 y 2006	158681

Muy atentamente,

PKF & Co.

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

17 MAY 20

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

PKF está autorizado y regulado por la Autoridad de Servicios Financieros para actividades de negocios de inversión.
La Asociación PKF Internacional es una asociación de firmas legalmente independientes.

158681

PKF
Auditores &
Asesores Financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado el balance general de **CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.** al 31 de diciembre del 2007, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha (Expresados en USDólares). Estos estados y sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basados en nuestra auditoría.

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 las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Consideramos 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 **CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.** al 31 de diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF&Co.

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

25 de marzo del 2008
Guayaquil Ecuador

17 MAY 2008

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

PKF está autorizado y regulado por la Autoridad de Servicios Financieros para actividades de negocios de inversión.
La Asociación PKF Internacional es una asociación de firmas legalmente independientes.

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresado en USDólares)

ACTIVO

ACTIVO CIRCULANTE:	
Efectivo	183,75
Documentos y cuentas por cobrar	812,78
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	996,53
Derechos Fiduciarios (*Nota C*)	2.444.616,69
Gastos diferidos	449,87
TOTAL ACTIVO	2.446.063,09

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVO CIRCULANTE:	
Cuentas y documentos por pagar	1.157,97
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	1.157,97
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota D)	
Capital social	800,00
Aportes de capital	256.200,00
Reservas	2.188.416,69
Resultado del ejercicio	(511,57)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.446.063,09

Ec. Carlos Andrés Holguín S.
Representante Legal

CPA Omar Calderón Ávila
Contador

Vea notas a los estados financieros

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresado en USDólares)

GASTOS	
Administrativos	495,32
Financieros	16,25
PERDIDA DEL EJERCICIO	511,57

Ec. Carlos Andrés Holguín S.
Representante Legal

CPA Omar Calderón Ávila
Contador

Vea Notas a los Estados Financieros

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Aportes de capital	Reserva especial	Resultados acumulados
Constitución de la compañía	800,00			
Pérdida del Ejercicio				(511,57)
Aportes con Derechos Fiduciarios		256.200,00		
Ajustes de Derechos Fiduciarios			2.188.416,69	
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800,00	256.200,00	2.188.416,69	(511,57)

Ec. Carlos Andrés Holguín S.
Representante Legal

CPA Omar Calderón Ávila
Contador

Vea Notas a los Estados Financieros

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresado en USDólares)

CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Pérdida del Ejercicio	(511,57)
Movimiento de activos y pasivos de operación	
Cuentas por cobrar	(812,78)
Cuentas por pagar	1.157,97
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(166,38)
ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Gastos diferidos	(449,87)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(449,87)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aportes de accionistas	800,00
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	800,00
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	183,75

Ec. Carlos Andrés Holguín S.
Representante Legal

CPA Omar Calderón Ávila
Contador

Vea notas a los estados financieros

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

(Expresadas en USDólares)

A. CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.:

Fue constituida el 13 de septiembre del 2007 en la ciudad de Quito, Ecuador. Su objeto social, entre otros, es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. El activo más importante de la Compañía lo constituye el derecho fiduciario que mantiene en el Fideicomiso Mercantil Girasol II.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

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. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Derechos Fiduciarios se registraron inicialmente según el valor entregado en calidad de aportes y se ajustaron según el patrimonio autónomo vigente a la fecha en que se reporta, el ajuste proveniente de esta actualización se registró contra la cuenta patrimonial "reservas".

Los gastos operacionales se registran por el método devengado, cuando se causan. Actualmente la Compañía no genera ingresos.

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

C. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a la participación del 100% en el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Girasol II. Incluye US$256,200.00 del aporte inicial y US$2,188,416.69 de los ajustes por valoración del patrimonio autónomo.

D. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 participaciones – autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US$1.00 cada una.

Aportes de accionistas: Corresponde a los derechos fiduciarios recibidos en calidad de aporte por la compañía Planificación Inmobiliaria Inmoplaning S.A.

Reservas: Corresponde a la contrapartida del ajuste de los derechos fiduciarios, según el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

CONJUNTO INMOBILIARIO GIRASOLDOS S.A.

E. FIDEICOMISO MERCANTIL GIRASOLDOS:

Fecha de constitución	:	27 de noviembre del 2003
Constituyentes y beneficiarios iniciales	:	Fonesi S.A. 40% Paolo Magnoler Cruz 60%
Fiduciario	:	Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos
Finalidad	:	Administración y coordinación de los actos y contratos que sean necesarios para que sobre la base del lote de terreno y demás bienes fideicomitidos se desarrolle la construcción y comercialización del Proyecto inmobiliario denominado Girasol II
Cesiones de derechos	:	El 17 de junio del 2004 Paolo Magnoler cede su participación a favor de Petronio Lara y Ciceron Tacle. El 23 de diciembre del 2005 Petronio Lara y Ciceron Tacle cedieron los derechos fiduciarios a la compañía Planificación Inmobiliaria Inmoplaning S.A.. De igual manera Fonesi S.A. en esa misma fecha cedió sus derechos de beneficiario a la compañía Planificación Inmobiliaria Inmoplaning S.A. El 5 de diciembre del 2007 Planificación Inmobiliaria Inmoplaning S.A. entrega el 100% de sus derechos de beneficiarios a favor de Conjunto Inmobiliario Girasoldos S.A., en calidad de aportes.

F. HECHOS SUBSECUENTES:

El 7 de febrero del 2008 se inscribió en el Registro Mercantil el cambio de domicilio legal a la ciudad de Guayaquil.