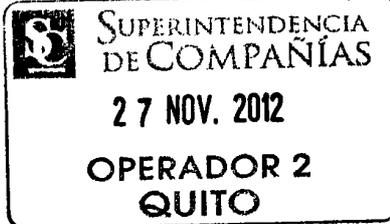


**PROMOCALEDONIAN
ECUADOR S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010
con Opinión de los Audidores Externos Independientes.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores debido a que no había dicha obligatoriedad y se adjuntan únicamente para fines comparativos.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye adicionalmente el diseño, implementación y mantenimiento de su sistema de control interno importante para la elaboración y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de presentaciones erróneas de importancia relativa, causados por fraude o error; la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas; y la elaboración razonable de estimaciones contables de acuerdo con las circunstancias normales de su operación.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo con base a nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafos del cinco al siete, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. Una auditoría comprende la realización 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.**, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Bases para la abstención de opinión:

5. La Compañía no cuenta con documentación soporte del préstamo recibido por parte de Toro Ecuador S.A., por US\$476.452 mismo que no devenga una tasa de interés y no se han establecido condiciones de pago ni plazos de vencimiento, que nos permitan establecer su clasificación en el corto y largo plazo.
6. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta valores pendientes de pago a Caledonian Proyectos y Construcciones Similares S. y Mendala S.L. por US\$327.284 y US\$357.329, respectivamente, de los cuales no existe documentación soporte que determine tasas de interés y plazos de vencimiento, que nos permitan establecer su clasificación en el corto y largo plazo. Adicionalmente, según lo comentado por la Administración de la Compañía dichos montos serán utilizados como aportes para futura capitalización, sin embargo, no se cuenta con la documentación que respalde esta decisión por parte de los accionistas de la Compañía.
7. La Compañía no realizó la valoración de la inversión mantenida en el Fideicomiso Praderas del Valle de acuerdo al método de participación al cierre del ejercicio, debido a que no cuenta con la documentación soporte que le permita realizar este procedimiento.

Opinión:

8. En nuestra opinión, excepto por aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado que son necesarios, si no hubiera existido las limitaciones en el alcance de nuestro trabajo mencionados en los párrafos cinco al siete, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

9. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$1.599.521 y US\$1.098.059, respectivamente; adicionalmente, la Compañía mantiene un déficit acumulado a esas fechas de US\$22.817 y US\$19.303, respectivamente, los mismos que superan el cincuenta por ciento del capital más las reservas, situación que puede ser considerada como causal de disolución. Estas situaciones indican, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la capitalización de nuevos aportes por parte de los accionistas y lograr un nivel adecuado de ingresos por servicios para soportar la estructura de costos de la Compañía. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

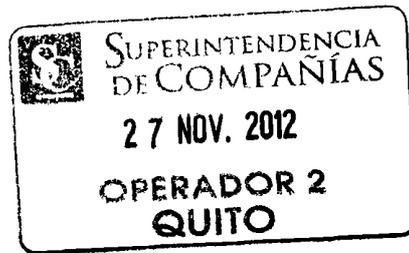
10. Actualmente la Compañía a través del Fideicomiso Praderas del Valle se encuentra ejecutando un Proyecto Inmobiliario de la misma denominación a través del cual se está procediendo a la Construcción de bienes inmuebles para posteriormente ser vendidos a terceros, la Compañía a través de la inversión registrada procederá a recibir los rendimientos futuros de dichas ventas, este proyecto inmobiliario se espera sea concluido en el año 2012 con el respectivo perfeccionamiento de la compra venta de los bienes inmuebles.

Walter Acuña L. L.

Quito, 29 octubre, 2012
Registro No. 680

Nancy Prada

Licencia No. 29431



PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		352	1.199
Impuestos		2.740	1.623
Otras cuentas por cobrar	4	<u>25.277</u>	<u>150</u>
Total activos corrientes		<u>28.369</u>	<u>2.972</u>
OTROS ACTIVOS	5	<u>1.577.505</u>	<u>1.079.556</u>
TOTAL		<u>1.605.873</u>	<u>1.082.528</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		149	3.628
Otras cuentas por pagar	6	1.627.717	1.097.395
Impuestos		<u>24</u>	<u>8</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>1.627.890</u>	<u>1.101.031</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	7		
Capital		800	800
Pérdidas acumuladas		<u>(22.817)</u>	<u>(19.303)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>(22.017)</u>	<u>(18.503)</u>
TOTAL		<u>1.605.873</u>	<u>1.082.528</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
GASTOS:		
Gastos de administración	(6.685)	19.274
Total	<u>(6.685)</u>	<u>19.274</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):		
Otros ingresos	3.236	-
Otros gastos, neto	(65)	(29)
Total	<u>3.171</u>	<u>(29)</u>
PÉRDIDA NETA	<u>3.514</u>	<u>19.303</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Aportes</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Aportes	800	-	800
Pérdida del ejercicio	-	(19.303)	(19.303)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	(19.303)	(18.503)
Pérdida del ejercicio	-	(3.514)	(3.514)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	(22.817)	(22.017)

Ver notas a los estados financieros

PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores y empleados	(35.340)	(19.445)
Otros	2.119	2.005
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(33.221)</u>	<u>(17.440)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de otros activos	<u>(497.949)</u>	<u>(1.079.556)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(497.949)</u>	<u>(1.079.556)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos accionistas y terceros, neto de pagos	<u>530.323</u>	<u>(1.098.195)</u>
Efectivo neto proveniente de utilizado en actividades de financiamiento	<u>530.323</u>	<u>(1.098.195)</u>
CAJA Y BANCOS		
Incremento (disminución) neto durante el año	(847)	1.199
Saldo al comienzo del año	1.199	-
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>352</u>	<u>1.199</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(3.514)	(19.303)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Cambios en activos y pasivos:		
Otra cuentas por cobrar	(26.244)	(1.773)
Proveedores	(3.463)	3.636
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(33.221)</u>	<u>(17.440)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A. es una Compañía ecuatoriana que está constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, desde su inscripción en el Registro Mercantil el 03 de marzo del año 2010, con un plazo de duración de cien años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito, pudiendo constituir y establecer sucursales, agencias o corresponsalías dentro o fuera del país.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

La Compañía tiene como objeto la planificación, diseño, desarrollo, gestión, administración y/o promoción inmobiliaria; la compraventa, permuta, arrendamiento, comodato, división lotización de bienes inmuebles, para los cual podrán comprar, enajenar, hipotecar, gravar, subdividir, aportar a título de fideicomiso personal, ceder y disponer de bienes muebles e inmuebles, la administración y representación de bienes propios o de terceros, La prestación de servicios relacionados con la construcción en general, la restauración de obras y bienes pertinentes al patrimonio cultural, etc.

Actualmente la Compañía a través del Fideicomiso Praderas del Valle se encuentra ejecutando un Proyecto Inmobiliario de la misma denominación a través del cual se está procediendo a la Construcción de bienes inmuebles para posteriormente ser vendidos a terceros, la Compañía a través de la inversión registrada procederá a recibir los rendimientos futuros de dichas ventas, este proyecto inmobiliario se espera sea concluido en el año 2012 con la respectiva legalización de la venta de los bienes inmuebles.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido presentados en US dólares estadounidenses y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas normas requieren que la Administración de la Compañía efectuó ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos inherentes relacionadas con la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación, presentación y revelación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

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

3.2. Bancos

Representa saldos en cuentas bancarias mantenidos por la Compañía.

3.3. Otros activos

Las inversiones a largo plazo se registran en libros al costo. Sin embargo, cuando existe una disminución que no es temporal en el valor de una inversión a largo plazo, el valor en libros se reduce para reconocer ese hecho.

3.4. Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada a la tasa del 24% (14% reinversión). La Compañía no ha registrado la provisión respectiva ya que el ejercicio actual presenta una pérdida neta.

3.5. Adopción de las Normas de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma PROMOCALEDONIAN ECUADOR S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de otras cuentas por cobrar están conformados de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipo a Proveedores	22.339	-
Cuentas por cobrar Ibersur	2.788	-
Otras cuentas por cobrar	<u>150</u>	<u>150</u>
Total	<u>25.277</u>	<u>150</u>

5. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponden a los derechos fiduciarios mantenidos por la Compañía en el proyecto inmobiliario Praderas del Valle correspondiente a los aportes entregados al Patrimonio Autónomo del Fideicomiso denominado Praderas del Valle, los cuales están conformados por el terreno destinado a la construcción del Proyecto Inmobiliario.

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de otras cuentas por pagar están conformados de la siguiente manera:

		Diciembre 31,	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Toro Ecuador S.A.	(1)	476.452	442.752
Mario Solis	(2)	440.903	327.329
Caledonian	(3)	327.284	327.284
Mandala	(4)	357.329	-
Ibersur		25.749	-
Nukapital		-	30
Total		<u>1.627.717</u>	<u>1.097.395</u>

(1) Corresponde a un préstamo recibido en el año 2010 por parte de Toro Ecuador S.A. mismo que no devenga una tasa de interés y no existe un vencimiento establecido.

(2) Corresponde a la deuda mantenida con el señor Mario Solis por la adquisición de derechos fiduciarios a Solurbana en el Fideicomiso Praderas del Valle. Promocaledonian se comprometió a la cancelación de una deuda mantenida por Solurbana con el señor Mario Solis por la compra de dichos derechos, esta deuda devenga una tasa de interés anual del 9% cuyo vencimiento es el 29 de junio del 2012.

(3) y (4) Corresponde a dinero proporcionado por los accionistas con el objetivo de financiar las inversiones efectuadas por la Compañía, no existen plazos y tasas de interés sobre dicha obligación.

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US \$1 valor nominal unitario.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros a octubre 29 del 2012 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
