Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

77.187

Abril 29, 2010

Señores
Superintendencia de Compañías
Guayaquil

De mis consideraciones:

Tenemos el agrado de adjuntar un ejemplar de los estados financieros de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 e informe de los auditores independientes.

Atentamente,

Jaime Castro H.
Socio

CI: 0907815401
CV#: 180-0121

Exp: 77187

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTROS DE SOCIEDADES
29 ABR 2010
GUAYAQUIL

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009
e Informe de los Auditores Independientes

[redacted]

Deloitte.

Deloitte & Touche
Av. Amazonas N3517
Telf: (593 2) 225 1319
Quito - Ecuador
Av. Tulcán 803
Telf: (593 4) 245 2770
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con [redacted]. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes.

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 efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

[redacted]

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Deloitte & Touche.

Marzo 31, 2010
SC-RNAE 019

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

[redacted]

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVOS	Notas	2009	2008
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y equivalentes de efectivo	4	110,938	32,871
Inversiones en títulos fiduciarios disponibles para la venta	5	1,020,000	
Cuentas por cobrar	6	5,292,975	7,138,676
Gastos anticipados			9,919
Total activos corrientes		6,423,913	7,181,466
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	13	7,458,038	350,000
PROPIEDADES:	7		
Oficina, parqueaderos y mejoras		847,730	836,960
Equipos de computación		158,194	154,656
Muebles, enseres y equipos de oficina		126,509	65,194
Equipo generador		41,725	41,725
Total		1,174,158	1,098,535
Menos depreciación acumulada		(351,412)	(268,962)
Propiedades, neto		822,746	829,573
OTROS ACTIVOS	8	11,666,992	7,740,760
TOTAL		26,371,689	16,101,799

Ver notas a los estados financieros

Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	**Notas**	**2009**	**2008**
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	10	2,889,388	2,642,107
Cuentas por pagar	9	5,323,360	8,567,281
Sobregiros bancarios		398	174,375
Impuesto a la renta	12	141,648	94,878
Gastos acumulados por pagar		290,388	241,618
Total pasivos corrientes		8,645,182	11,720,259
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	13,606,867	2,434,763
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital social		1,350,000	1,350,000
Aportes para futuras capitalizaciones		2,500,000	
Reservas		113,180	57,835
Utilidades retenidas		156,460	538,942
Patrimonio de los accionistas		4,119,640	1,946,777
TOTAL		26,371,689	16,101,799

Sara Hungria
Gerente Financiero

Ing. Wuidad Jahuad
Contador General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Notas	2009	2008
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Servicios	13	4,588,307	4,471,836
Otros ingresos, neto	8, 13	3,746,678	862,880
Total		8,334,985	5,334,716
GASTOS:			
Administrativos	13	4,346,292	3,477,613
Ventas		1,101,572	1,022,602
Financieros		1,842,100	156,125
Otros		456,887	81,467
Total		7,746,851	4,737,807
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		588,134	596,909
Menos:			
Participación a empleados		(88,220)	(89,536)
Impuesto a la renta	12	(251,882)	(201,948)
Total		(340,102)	(291,484)
UTILIDAD NETA		248,032	305,425

Ver notas a los estados financieros

Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

Sara Hungria
Gerente Financiero

Ing. Wuidad Jahuad
Contador General

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Capital Social	Aportes para Futuras Capitalizaciones	Reservas	Utilidades Retenidas	Total
		... (en U.S. dólares) ...			
ENERO 1, 2008	1,350,000		217,343	74,009	1,641,352
Utilidad neta				305,425	305,425
Venta de derechos Fiduciarios			(190,609)	190,605	
Apropiación			31,097	(31,097)	
DICIEMBRE 31, 2008	1,350,000		57,835	538,942	1,946,777
Utilidad neta				248,032	248,032
Apropiación resultados 2008			30,542	(30,542)	
Apropiación resultados 2009			24,803	(24,803)	
Distribución de dividendos				(575,169)	(575,169)
Aporte para futuras capitalizaciones, Nota 11		2,500,000			2,500,000
DICIEMBRE 31, 2009	1,350,000	2,500,000	113,180	156,460	4,119,640

Ver notas a los estados financieros

Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

Sara Hungria
Gerente Financiero

Ing. Widad Jahuad
Contador General

[redacted]

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2009	2008
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA (PARA) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	6,623,284	2,441,492
Pagado a compañías relacionadas, proveedores, empleados e intereses	(9,762,980)	(984,187)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(3,139,696)	1,457,305
FLUJOS DE CAJA (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de derechos fiduciarios	1,400,000	2,046,581
Desembolsos a Fideicomiso para gastos preoperativos	(3,341,633)	
Adquisición de propiedades	(79,038)	(73,635)
Adquisición de propiedades en inversiones		(6,788,548)
Adquisición de otros activos	(100,664)	(845,307)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2,121,335)	(5,660,909)
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar a bancos, neto de pagos		(584,049)
Préstamos de relacionadas	5,079,506	4,693,273
Obligaciones a largo plazo	1,199,999	2,200,000
Pagos de obligaciones a largo plazo	(3,440,407)	(2,094,938)
Aporte para futuras capitalizaciones	2,500,000	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	5,339,098	4,214,286
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:		
Aumento neto durante el año	78,067	10,682
Comienzo del año	32,871	22,189
SALDOS AL FIN DEL AÑO	110,938	32,871

(Continúa...)

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	2009	2008
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	248,032	305,425
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	85,865	83,143
Amortización de licencias		104,725
Castigo de cartera	95,475	
Utilidad neta en venta de terrenos	(812,407)	
Remanentes Fiduciarios	(1,783,437)	
Cambios en activo y pasivos		
Cuentas por cobrar	2,990,669	(837,025)
Gastos anticipados	9,919	(9,919)
Cuentas por pagar	(4,069,351)	1,971,365
Gastos acumulados por pagar	48,770	(166,545)
Impuesto a la renta	46,770	6,136
Total	(3,387,727)	1,151,880
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(3,139,695)	1,457,305
TRANSACCIÓN QUE NO GENERO MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Obligaciones en compra de terreno	8,016,750	
Títulos recibidos por remanentes fiduciarios	1,783,437	
Resonador magnético	840,000	

Ver notas a los estados financieros

Ing. Pablo Campana Sáenz
Gerente General

Sara Hungría
Gerente Financiero

Ing. Wuidad Jahuad
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

1. OPERACIONES

Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. fue constituida el 7 de abril de 1997 con el nombre de Dismagril S. A. y en agosto 19 de 1997, realizó el cambio de su denominación social por el de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A.. Su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2009, los proyectos inmobiliarios que están siendo administrados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S. A. son: Fideicomiso Centro de Negocios Colón, Fideicomiso Piedra Larga, Puerta del Sol Machala, Fideicomiso Ofistore, Fideicomiso Suite Plaza, Fideicomiso GM Hotel, Fideicomiso Plaza del Sol Machala, Fideicomiso Parqueos Plaza, Fideicomiso Ciudad del Río y Fideicomiso Ciudad Colón, para lo cual ha suscrito contrato de Gerencia de Proyectos con los Fideicomisos propietarios de estos proyectos, nota 13.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, establecidas por la Federación Nacional de Contadores de Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y la presentación 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 diferir de sus efectos finales.

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

Caja y Equivalentes de Efectivo – Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a 90 días.

Inversiones en Títulos Fiduciarios Disponibles para la Venta – Se registran al costo de cesión de los títulos, mediante el convenio de cesión de derecho.

Valuación de Propiedades – Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para oficina, parqueaderos y mejoras, 10 para equipo generador, muebles y enseres y 3 para equipos de computación.

Otros Activos – Representa principalmente el registro de derechos fiduciarios del "Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol Machala" el mismo que es propietario del terreno en la Ciudad de Machala y "Fideicomiso de Administración Ciudad del Rio" el mismo que es propietario del terreno Puerto Santa Ana.

Provisiones para Participación a Empleados e Impuesto a la Renta – Están constituidas con cargo a los resultados del año a las tasas del 15% y 25% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales.

Ingresos – Los ingresos por servicios de gerenciamiento de proyectos inmobiliarios son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Otros Ingresos – Incluye principalmente el registro de remanentes de los Fideicomisos liquidados y la utilidad en ventas de derechos fiduciarios de los "Fideicomiso de Administración Ciudad Machala" y "Fideicomiso de Administración Ciudad del Rio".

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3
2008	9
2009	4

4. CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Caja y bancos	107,457	29,427
Inversiones temporales	3,481	3,444
Total	110,938	32,871

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, caja y bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales y del exterior e incluyen US$9,129 y US$13,402 colocados en inversiones temporales overnight en un banco del exterior y genera interés del 0.5% anual.

5. INVERSIONES EN TITULOS FIDUCIARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2009, representa a 170 títulos - VTP'S "Valores de Titularización y Participación" del Omni Hospital a valor nominal de US$6,000, los cuales fueron cedidos por el accionistas Duncan Bussiness Inc. en febrero del 2009, mediante la celebración de escritura de cesión de remanentes de derechos fiduciarios. Al 31 de diciembre del 2009, estos títulos tienen un valor patrimonial de US$5,290 cada uno.

6. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	5,138,029	6,924,227
Funcionarios y empleados	48,247	83,926
Impuestos	78,279	82,614
Anticipos de proveedores	18,642	
Otros	9,778	47,909
Total	5,292,975	7,138,676

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, funcionarios y empleados representa valores por cobrar a trabajadores de la Compañía por concepto de préstamos con vencimientos hasta 3 años, con vencimiento en el 2010, los cuales devengan intereses del 9% anual.

7. PROPIEDADES, NETO

El movimiento de propiedades en los años 2009 y 2008 fue como sigue:

	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	829,573	839,081
Adquisiciones	79,038	73,635
Depreciación	(85,865)	(83,143)
Saldo neto al fin del año	822,746	829,573

Al 31 de diciembre del 2009, adquisiciones incluye principalmente compra e instalación de un servidor de comunicación por US$39,572.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, oficina y parqueaderos se encuentran garantizando obligaciones bancarias a corto y largo plazo con Produbanco S.A. notas 10.

8. OTROS ACTIVOS

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Derechos Fiduciarios:		
Fideicomiso de Administración Ciudad del Río	11,006,691	3,632,781
Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol - Machala	655,701	3,260,492
Otros	4,600	7,487
Resonador magnético, nota 9		840,000
Total	11,666,992	7,740,760

Derechos Fiduciarios "Fideicomiso de Administración Ciudad del Río" - En febrero 13 del 2009, se celebró escritura de constitución del Fideicomiso denominado "Fideicomiso de administración Ciudad del Río" en el cual Pronobis S.A. transfirió la compra del terreno Puerto Santa Ana, ubicado en la ciudad de Guayaquil que fue comprado a la M.I - Municipalidad de Guayaquil en US$11,707,568, con un área de 26,608 m2 mediante escritura pública celebrada en febrero 10 del 2009. La finalidad de este terreno es la construcción principalmente de los proyectos inmobiliarios RiverFront - I y II.

En octubre del 2009, se vendió a crédito el 6.96% de los derechos fiduciarios en US$1,528,123 al "Fideicomiso inmobiliario Ciudad del Río", que corresponde un área de 1,852 m2, donde se desarrollará el proyecto RiverFront - I, esta venta generó una utilidad, neta de US$827,246, nota 13. Al 31 de diciembre del 2009 la compañía ha recuperado US$800,000 por esta venta.

Derechos Fiduciarios "Fideicomiso de Administración Ciudad del Sol - Machala"- En octubre 14 del 2009, se celebró escritura de constitución del Fideicomiso denominado "Fideicomiso de administración Ciudad del Sol – Machala" en el cual Pronobis S.A. transfirió la compra del terreno realizado en la Ciudad de Machala en US$3,260,492 y que corresponde a 117,160 m2.

En agosto 4 del 2009, se vendió el 80% de los derechos fiduciarios al "Fideicomiso Inmobiliario Ciudad del Sol – Machala" en US$2,714,462, esta venta generó una utilidad neta de US$106,068, nota 13. Al 31 de diciembre del 2009, la compañía ha cobrado US$600,000 por la venta del terreno.

Resonador Magnético - Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a la compra de esta maquinaria y vendida al costo de adquisición en Julio del 2009 a la Compañía Relacionada - Opersalud S.A., ver nota 13.

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	3,671,535	6,879,097
Proveedores	903,702	852,142
Anticipos de Fideicomisos	250,000	503,700
Impuesto al valor agregado	91,992	165,978
Participación a empleados	88,380	89,536
Retenciones en la fuente	50,596	28,278
Otros	267,155	48,550
Total	5,323,360	8,567,281

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, proveedores incluye saldo por obligación con la Compañía Siemens por compra de Resonador Magnético en US$840,000, hasta marzo del 2010, la compañía ha cancelado al proveedor US$523,000.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, anticipos de fideicomisos representa valores recibidos de los Fideicomisos Torre de Especialidades Médicas "Vitalis II" y "Ofistore" para utilizarlos en actividades preoparativa de los proyectos inmobiliarios.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
M.I. Municipalidad de Guayaquil con vencimiento hasta junio 2018 con interés del 9.15% anual.	7,657,838	
Documentos por pagar a accionistas con pago de capital hasta julio del 2011e intereses a partir de enero del 2010 con tasa del 6.67% anual.	4,445,159	
Documentos por pagar a accionistas no tiene interés y plazo establecido.	634,347	
Banco Machala S.A. a 5 años plazo con vencimientos semestrales hasta mayo del 2013 e intereses del 10.5% anual, los dividendos del 2009 fueron refinanciados.	2,200,000	2,200,000
Produbanco a 2 años plazo con vencimiento mensual hasta noviembre del 2011 e interés del 9.76% anual.	753,907	
Produbank a 2 años plazo con vencimiento mensual hasta septiembre del 2011 e interés del 7.5% anual.	393,913	
Blue Creek con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2010 e intereses del 11.33%	379,416	
Produbanco S. A. a 3 años plazo con vencimientos mensuales hasta febrero del 2010 e interés anual del 8.95% y 9.26%, respectivamente.	31,675	212,291
Produbanco a 18 meses plazo con vencimientos mensuales hasta noviembre del 2009 e intereses del 9.24% anual.		941,696
Banco Guayaquil S. A. con vencimientos mensual hasta noviembre del 2009 e intereses del 11.67% anual.		769,108
Banco Guayaquil S. A. a 30 meses plazo con vencimiento trimestral hasta mayo del 2010 e interés anual del 12.92%.		579,722
Produbanco S. A. a 4 años plazo, con vencimientos mensuales hasta agosto del 2009 e interés anual del 8.2% .		168,558
Produbanco S. A. a 3 años plazo, con vencimientos mensuales hasta diciembre del 2009 e interés anual del 8.95%.		110,231
PASAN:	16,496,255	4,981,606

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	16,496,255	4,981,606
Documentos por pagar a terceros con vencimientos semestrales hasta noviembre del 2008 e interés del 10% al 12% anual, este saldo fue cobrado por el beneficiario enero del 2009.		95,264
Subtotal	16,496,255	5,076,870
Menos vencimientos corrientes	(2,889,388)	(2,642,107)
Total	13,606,867	2,434,763

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2009, está representado por 1,350,000 acciones de valor nominal unitario de US$1.00.

Aporte para Futuras Capitalizaciones – Al 31 de diciembre del 2009, representan la aportación de efectivo realizado por el accionista Duncan Business Inc.

Reservas – Las reservas patrimoniales incluyen:

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(en U.S. dólares)	
Legal	96,149	40,804
Capital	17,031	17,031
Total	113,180	57,835

Reserva Legal – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución. El saldo de ésta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva de Capital – Incluye los valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada y su saldo no podrá ser distribuido como dividendos en efectivo.

12. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	(U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	499,914
Gastos no deducibles	507,614
Utilidad gravable	1,007,528
Impuesto a la renta cargado a resultados	251,882

El movimiento de la provisión para el impuesto a la renta en el año 2009, fue como sigue:

	(U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	94,878
Provisión del año	251,882
Pagos efectuados	(205,112)
Saldos al fin del año	141,648

La compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución y están pendientes de revisión las declaraciones de los años 2006 al 2009.

13. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas son los siguientes:

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Cuentas por Cobrar:		
Fideicomiso Mercantil Ofistore	1,626,162	3,919,249
Operasalud S.A.	932,432	1,263
Duncan Business Inc.	772,760	64,065
Dubell S.A.	445,784	87,688
Falot S. A.	307,704	219,152
PASAN:	4,084,842	4,291,417

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	4,084,842	4,291,417
Fideicomiso Mercantil Parqueo Plaza	150,000	3,051
Fideicomiso San Rafael	150,000	
Hotel Ciudad del Río	122,743	
Fideicomiso The Point	120,593	
Braslav S. A.	76,477	34,619
Fideicomiso de Garantía GM Hotel	64,745	17,679
Miket S.A.	62,149	
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	49,399	19,710
Fideicomiso Mercantil Ciudad Colón	48,184	276,897
Proyecto Puerto Santa Ana - Ciudad del Río	47,275	72,937
Fideicomiso Mercantil Vitalis I	36,807	816,268
Benton Overseas Ltda.	28,454	28,451
Equilisa S.A.	21,693	31,723
Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala	18,799	399,613
Fideicomiso GM Hotel	2,765	839,739
Fideicomiso de Garantías de Obligaciones	1,167	19,223
Fideicomiso Mercantil Piedra Larga		12,859
Otras	51,937	60,041
Total	5,138,029	6,924,227

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuentas por cobrar a los Fideicomisos Ofistore, corresponden a la porción corriente por ventas del 100% de las acciones de las compañías Distriensa S. A, realizadas en el año 2007 y porción corriente del préstamo otorgado en el año 2008 al Fideicomisos Ofistore por US$1,000,000. Estas cuentas tienen vencimiento hasta marzo del 2010 y no genera intereses.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar a Operasalud S.A. corresponde a la venta de un resonador magnético, esta cuenta no tiene plazo establecido y no genera interés, nota 8.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar a Duncan corresponde principalmente a aportes entregados por cuenta de esta compañía a los Fideicomisos Ciudad Colón, parqueos plaza y Piedra Larga por US$568,517, esta cuenta no tiene plazo establecido y no genera interés.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar a Dubell S.A. y Falot, corresponden a préstamos entregados, los cuales no tienen vencimiento y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar Fideicomisos Mercantil Parqueo Plaza y Fideicomiso San Rafael corresponden a préstamos entregados, los cuales no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar al Hotel Ciudad del Río, corresponden a gastos realizados en estudios geográficos, diseños de planos y otros y que se reembolsaran una vez se cumpla el punto de equilibrio en el fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuentas por cobrar al Fideicomiso GM Hotel, corresponde a valores cancelados por cuenta del Fideicomiso y no tiene plazo establecido y no genera interés.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, Fideicomiso Mercantil Vitalis I corresponden a honorarios por gerencia, gestión y comercialización correspondientes al proyecto Torre Sol II y Torres de Especialidades, respectivamente, los cuales no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuentas por cobrar Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala, corresponden principalmente facturaciones por conceptos de honorarios de gerencia de proyecto, gestión y comercialización, esta cuenta no tiene plazo establecido y no genera interés.

Las cuentas por cobrar a relacionadas no tienen garantías asignadas por la razón de ser accionistas comunes.

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo:		
Fideicomisos:		
Ciudad del Sol Machala	2,693,540	
Ciudad del Rio – Riverfront I	1,266,853	
GM Hotel	831,990	
Ciudad del Rio - Riverfront II	606,230	
Plaza Sol Machala - Torre Sol	435,150	
Plaza Sol Machala - Professional Center	199,740	
Ciudad Colón	150,715	
Fideicomiso Mercantil Ofistore	923,820	
Fideicomiso Parqueos Plaza	350,000	350,000
Total	7,458,038	350,000

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar al Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala, representa venta de terreno del lote 1 en la ciudad de Machala por US$2,114,462 con vencimientos mensuales hasta junio del 2011 y no generan intereses y transferencia de fondos a cuentas del fideicomisos para preoperativos de acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2009, cuentas por cobrar al Fideicomiso Ciduda del Río, representa la venta del terreno del lote L1 en el Puerto Santa Ana de la ciudad de Guayaquil donde se construirá el proyecto Riverfront I, por US$728,123 con vencimientos mensuales hasta junio del 2010 y no generan intereses y transferencia de fondos a cuentas del fideicomisos para preoperativos de acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2009, Cuentas con los Fideicomisos GM Hotel, Ciudad del Rio - Riverfront II, Plaza Sol Machala - Torre Sol, Plaza Sol Machala - Professional Center, Ciudad Colón, corresponde a desembolsos realizados a dichos fideicomisos con el propósito de utilizar en preoperativos y de acuerdo a lo establecido en los contratos de fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuenta por cobrar a largo plazo al Fideicomiso Mercantil Ofistore corresponde a la venta de las acciones de Distriensa S.A. y Parqueos Plaza corresponden a refinanciamiento de deuda por la venta de las acciones de las compañías Mapatours S. A., esta cuenta no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

Las cuentas por cobrar largo plazo - relacionadas no tienen garantías asignadas por la razón de ser accionistas comunes.

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Cuentas por Pagar:		
Duncan Business	1,495,714	2,302,411
Mobilsol S.A.	1,106,162	2,483,669
Fideicomiso Suite Plaza	530,000	450,000
Fideicomiso Ciudad Colón	199,353	
Novación de Pasivos (Omnihospital)	96,134	
Braslav S.A.	98,557	
Falot S.A.	44,384	
Fideicomiso Ofistore	30,000	297,790
Fideicomiso San Rafael	22,143	
The Point Ciudad del Río	11,715	
Guayhost S. A.	8,031	8,031
Fideicomiso GM Hotel (Sonesta)	7,821	
Dubell S. A.	1,000	1,172,469
Miket S. A.	339	339
Olansur S.A.		55,000
Operinter		50,000
Geofelder S. A.		42,373
Otras	20,182	17,015
Total	3,671,535	6,879,097

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, Duncan Business y Mobilsol S.A., representan préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses, estos préstamos se utilizaron para compra del terreno del proyecto Puerto Santa Ana y proyecto Ciudad del Sol – Machala, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, cuentas por pagar Fideicomiso Ofistore y Suite Plaza, corresponde a importes por entregar a los Fideicomisos por concepto de reembolsos del fondo rotativo en cumplimiento a lo establecido en el contrato de fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2009, Fideicomiso Ciudad Colón, corresponden a fondos por entregar al fideicomiso en calidad de aportes como constituyente de acuerdo a los términos del contrato.

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, Dubell S. A. representa préstamos para capital de trabajo, los cuales no tienen fechas de vencimiento establecidas y no devengan intereses.

	2009
	(U.S. dólares)
Obligaciones a Largo Plazo	
Duncan Business, con vencimientos mensual hasta enero del 2011 e interés del 6.25% anual.	3,946,121

	... Diciembre 31...	
	2009	2008
	(U.S. dólares)	
Ingresos por Servicios:		
Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala	1,470,715	
Fideicomiso Ciudad del río	989,535	
Proyecto La Gran Manzana	883,213	1,191,830
Fideicomiso Mercantil Ofistore	746,897	1,282,026
Fideicomiso Ciudad Colón	424,665	133,579
Fideicomiso Mercantil Suite Plaza	73,282	663,567
Fideicomiso Torre Médica		865,677
Fideicomiso Fincas San Rafael		112,039
Fideicomiso Omni Hospital		91,251
Fideicomiso Ciudad del Sol – Machala		56,768
Fideicomiso Piedra Larga I		49,999
Fideicomiso Piedra Larga II		14,000
Falot S. A.		11,100
Total	4,588,307	4,471,836
Otros Ingresos:		
Remanentes Fiduciarios:		
Fideicomiso de Titularización Omni Hospital, nota 5	1,019,134	
Fideicomiso Vitalis	764,303	
Utilidad en venta de derechos fiduciarios, nota 8		
Ciudad del Río	827,246	
Ciudad del Sol – Machala	106,068	
Utilidad en ventas de acciones - Mapatours S. A., Katysier S.A., Distriensa S. A. y Derafer S. A, nota 6.		586,207
Total	2,716,751	586,207
Gastos:		
Gestión de Proyectos, varios	341,496	317,829
Pérdida en Derechos fiduciarios:		
Ciudad del Sol – Machala	143,604	
Ciudad del Río	8,389	
Asesoría Técnica, Consorcio Nobis S. A.	117,000	117,000
Castigo de Cartera	95,475	
Reembolso licencias, Compañía Azucarera Valdez S. A.	65,454	47,979
Reembolsos, Inmobiliaria del Sol S. A. – Mobilsol		60,951
Servicios básicos , Servasol S. A.		19,204
Otros		597
Total	771,418	563,560

14. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos:

Fideicomiso Ciudad Colón – En noviembre 20 del 2006, el Fideicomiso Ciudad Colón suscribió contrato con Pronobis S. A. y Coloncorp S. A. para la comercialización y gerencia del Proyecto denominado Ciudad Colón, ubicado en la ciudadela Urdesa Norte en la Avenida S/N y Av. Rodrigo Chávez del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, donde se ha previsto desarrollar varios proyectos, los mismos que están individualizados y que tendrán un plazo hasta la terminación de la ejecución de cada proyecto, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva de cada proyecto, se entenderá terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto un honorario equivalente al 5% incluido valor de IVA sobre los costos de obra directos de construcción de cada proyecto, el mismo que será distribuido 50% para cada gerente de proyecto.

- Por la comercialización un honorario equivalente al 6% del total de ventas de cada proyecto el cual incluye valor de IVA.

Fideicomiso Ofistore – En marzo 12del 2007, el Fideicomiso Ofistore suscribió contrato con Pronobis S. A. para la gerencia del proyecto, ubicado en la manzana uno y tres de la ciudadela Vernaza Norte, situada en la Avenida José Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas donde se ha previsto desarrollar un proyecto cuyas características serán determinadas por la Junta del Fideicomiso, este contrato entrará en vigencia para el desarrollo del proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del mismo y estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto y en cada una de sus etapas, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto y de cada etapa, se entenderá por terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, para la fase I y fase II: el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.

- Por la Comercialización, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

- Por la Promoción, para la fase I y fase II: Un honorario correspondiente al 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso Suite Plaza – En marzo 12del 2007, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S. A. para la gerencia del proyecto, ubicado en la manzana uno y tres de la ciudadela Vernaza Norte, situada en la Avenida José Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, provincia del Guayas donde se ha previsto desarrollar en proyecto cuyas características serán determinadas por la Junta del Fideicomiso, este contrato entrará en vigencia para el desarrollo del proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del mismo y estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto y en cada una de sus etapas, una vez suscrita el Acta de Entrega – Recepción definitiva del proyecto y de cada etapa, se entenderá terminado el presente contrato. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos del obra directos de construcción.

[redacted]

- Por la Comercialización, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

- Por la Promoción, el 0.8% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

Fideicomiso GM Hotel – En marzo 20 del 2008, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis S.A. para la gerencia del proyecto GM Hotel, ubicado en la manzana uno, solar uno y dos de la ciudadela Vernaza Norte, ubicada frente a la Av. José Joaquín Orrantia y Leopoldo Benítez, parroquia Tarqui del cantón Guayaquil, para la interpretación y los efectos del contrato, las partes acuerdan remitirse de manera expresa a las condiciones del contrato de constitución del fideicomiso. Los honorarios establecidos son los siguientes:

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor del IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.

- Por la Comercialización, el 6.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

- Por Honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Fideicomiso Ciudad del Sol - Machala – En octubre 20 del 2008, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia del proyecto Ciudad del Sol – Machala, ubicado a la altura del kilómetro dos de Paquisha (Vía Machala – Pasaje) en la ciudad de Machala, con una superficie aproximada de 171,160 mts2. Los honorarios son los siguientes:

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

- Por la Gerencia del proyecto, el 5% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.

- Por la Promoción, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.

- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Fideicomiso Inmobiliario Ciudad del Río – En marzo 2 del 2009, el Fideicomiso suscribió contrato con Pronobis para la gerencia de los proyectos inmuebles RiverFront I y RiverFront II, ubicados en el puerto Santa Ana situado en la ciudad de Guayaquil, con una superficie aproximada de 1,852 mts2 y 1,824 mts2 respectivamente. Los honorarios son los siguientes:

Proyecto RiverFront I

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.

- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.

[redacted]

- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1.5% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

Proyecto RiverFront II

- Por la Comercialización, el 3% el cual incluye el valor del IVA sobre el valor total de ventas del proyecto.
- Por la Gerencia del proyecto, el 6% el cual incluye el valor IVA sobre los costos de la obra directos de construcción.
- Por la Gerencia del Proyecto comercial, el 3% el cual incluye el valor IVA sobre el total de los costos directos del proyecto.
- Por la Promoción, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el monto total de ventas.
- Por Honorarios de gestión, el 1% el cual incluye el valor del IVA sobre el total de las ventas.

15. PRECIO DE TRANSFERENCIA

La Compañía no preparó por los años terminados 2009 y 2008, el estudio de precios de transferencia, requerido por disposiciones legales vigentes. Este estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. De acuerdo con la opinión de la Administración, los efectos derivados de este estudio, en caso de existir, carecerían de importancia relativa respecto de los estados financieros tomados en conjunto.

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 31 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.