

**PROMOTORES INMOBILIARIOS
"PRNOBIS" S.A.**

Estado Financiero por el
Año Terminado el 31 de diciembre del 2004
e Informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista
de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. al 31 de diciembre del 2004 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2004, cuentas por cobrar incluye US\$800 que corresponde al costo de 800 acciones de la Compañía Guayhost S.A. que fueron vendidas en el año 2002. Debido a la naturaleza de las condiciones de pago de las acciones vendidas incluidas en el contrato del Fideicomiso Mercantil Howard Jonhson Guayaquil, no nos ha sido posible satisfacernos de la razonabilidad del referido importe mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría a la fecha antes indicada. En abril 25 del 2005 la Compañía recibió como pago a esta cuenta por cobrar, acciones de la Compañía Guayhost S.A. por un valor de US\$344,000, nota 5 y 14.
4. En nuestra opinión excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno que pudieran haberse determinado que son necesarios originado por la limitación en el alcance de nuestro trabajo comentado en el párrafo 3, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. al 31 de diciembre del 2004, 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.

5. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la situación financiera, resultados de operaciones y flujos de caja de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a la República del Ecuador.

Deloitte & Touche.

SC-RNAE 019
Mayo 20, 2005

Jaime Castro H.

Jaime Castro H.
Socio

Registro # 0.7503

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	4	9,003
Cuentas por cobrar	5	<u>794,696</u>
Total activos corrientes		<u>803,699</u>
ACTIVOS FIJOS:		
Equipos de computación		22,351
Muebles y enseres		6,978
Equipo generador		<u>9,743</u>
Total		39,072
Menos depreciación acumulada		<u>(33,294)</u>
Activos fijos, neto		<u>5,778</u>
OTROS ACTIVOS	6	<u>51,016</u>
TOTAL		<u>860,493</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos por pagar a bancos	7	347,998
Cuentas por pagar	8	370,035
Gastos acumulados por pagar		<u>25,365</u>
Total pasivos corrientes		<u>743,398</u>
PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:	9	
Capital social		350,000
Reserva de capital		17,031
Reserva legal		7,438
Déficit acumulado		<u>(257,374)</u>
Patrimonio del accionista		<u>117,095</u>
TOTAL		<u>860,493</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	
INGRESOS:		
Servicios		620,369
Otros ingresos	10	<u>367,565</u>
Total		<u>987,934</u>
GASTOS:		
Administrativos		876,060
Ventas		74,257
Otros		<u>18,209</u>
Total		<u>968,526</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		19,408
Participación a trabajadores		(2,911)
Impuesto a la renta		<u>(21,949)</u>
PERDIDA		<u>(5,452)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2004	350,000	17,031		(177,539)	189,492
Transferencia por utilidad del año 2003, nota 9			7,438	(7,438)	
Dividendos declarados, nota 5				(66,945)	(66,945)
Pérdida				<u>(5,452)</u>	<u>(5,452)</u>
DICIEMBRE 31, 2004	<u>350,000</u>	<u>17,031</u>	<u>7,438</u>	<u>(257,374)</u>	<u>117,095</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE OPERACION:

Recibido compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	1,571,223
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y trabajadores	<u>(1,964,690)</u>
Efectivo neto utilizado para actividades de operación	<u>(393,467)</u>

**FLUJOS DE CAJA UTILIZADO PARA
ACTIVIDADES DE INVERSION:**

Adquisición de propiedades	<u>(5,897)</u>
----------------------------	----------------

**FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE DE
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:**

Documentos por pagar a bancos	600,000
Pagos de documentos por pagar a bancos	<u>(252,002)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>347,998</u>

CAJA:

Disminución, neto durante el año	(51,366)
Comienzo del año	<u>60,369</u>

CAJA AL FIN DEL AÑO	<u>9,003</u>
----------------------------	---------------------

(Continúa...)

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida	(5,452)
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto utilizado para actividades de operación:	
Provisión para cuentas incobrables	24,059
Depreciación de activos fijos	10,538
Bajas de activos fijos	7,540
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	191,450
Otros Activos	10,251
Cuentas por pagar	(628,167)
Gastos acumulados por pagar	(3,686)
Total	(388,015)
 EFECTIVO NETO UTILIZADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACION	 (393,467)

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía 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., y su principal actividad es la planificación, administración, ejecución, promoción, comercialización y gerencia de proyectos.

Al 31 de diciembre del 2004 los proyectos inmobiliarios que están siendo gerenciados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. son: Edificio Professional Center – Guayaquil; Hotel Howard Johnson Guayaquil; Centro Comercial "Plaza del Sol" – Manta; Edificio "Torre del Sol" – Manta; Torre del Sol Apartamento Suites Guayaquil; Equilibrium "Centro de Armonía", para lo cual ha suscrito contrato de administración con las compañías propietarias de estos proyectos, nota 13.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable, la variación en los índices de precios al consumidor (nota 3) en la República del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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 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 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:

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

Valuación de Activos Fijos - Al costo de adquisición. El costo de los activos fijos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para equipo generador, muebles y enseres y 3 equipos de computación.

Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta – Está constituido con cargo a los resultados del año a las tasas del 15% y 25% respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales

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.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2002	9
2003	6
2004	2

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, incluye principalmente US\$5,203 depositados en cuenta corriente en banco del exterior, que genera intereses del 1% anual.

5. CUENTAS POR COBRAR

(U.S. dólares)

Compañías relacionadas:	
Dubell S.A.	192,422
Miket S.A.	152,290
Duncan Business Inc.	41,602
Megafelsa S.A.	26,995
Otras	70,150
Fideicomiso Mercantil Howard Johnson Guayaquil	306,980
Impuestos	11,451
Empleados	10,231
Otros	6,634
Provisiones para cuentas incobrables	<u>(24,059)</u>
Total	<u>794,696</u>

Al 31 de diciembre del 2004, cuenta por cobrar a Dubell S.A. y Miket S.A. representa créditos para gastos operativos en proyectos, concedidos en septiembre del 2004, sin vencimiento establecido e interés del 12% anual.

Al 31 de diciembre del 2004, cuenta por cobrar a Fideicomiso Mercantil Howard Johnson Guayaquil incluye US\$800 que corresponde al costo de 800 acciones de la Compañía Guayhost S.A. que fueron vendidas al Fideicomiso mencionado, al 25 de abril del 2005, se reciben como pago a esta venta 86 acciones de la Compañía Guayhost S.A. con valor nominal de US\$344,000 después de la capitalización de la construcción del edificio del hotel Howard Johnson Guayaquil esta cancelación fue efectuada de acuerdo con lo establecido en la cláusula sexta numeral dos del contrato de Fideicomiso nota 15. Además incluye US\$306,180 por desembolsos para gastos preoperativos por cuenta del Fideicomiso, el mismo que fué pagado por el Fideicomiso con la entrega de 81 acciones de la Compañía Guayhost S.A. en Abril 5 del 2005.

Al 31 de diciembre del 2004, Duncan Business Inc, representan saldos de créditos concedidos, sin vencimientos e interés establecido. Durante el año 2004, Duncan Business Inc. cancela créditos con las utilidades del año 2003 por US\$66,945.

6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2004, representa derechos Fiduciarios por US\$12,805 de aportaciones en efectivo al Fideicomiso Howard Johnson – Guayaquil y registro de US\$38,211 por las utilidades generadas por el mismo Fideicomiso desde los años 2002 al 2004, nota 11.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2004, representa préstamo sobre firma otorgado por un banco local con vencimientos en marzo del 2005 e intereses del 7% anual. Al vencimiento esta obligación fue renovada a 180 días plazo por US\$290,000, e intereses del 8.5% anual.

8. CUENTAS POR PAGAR

	(U.S. dólares)
Relacionadas:	
Ramclam Finance Ltd.	200,000
Geofelder S.A.	14,227
Mobilsol S.A.	6,203
Otras	13,515
Retenciones en la fuente	52,990
Comisiones vendedores	38,287
Compañías de servicios	29,946
Impuesto al valor agregado	2,079
Participación a trabajadores	2,911
Otros	<u>9,877</u>
Total	<u>370,035</u>

Al 31 de diciembre del 2004, cuenta por pagar Ramclam Finance Ltd., corresponde a facturación por servicios de Consultoría en marketing, comercialización, ventas durante el año 2004, de los

proyectos Plaza del Sol Manta, Torres del Sol Manta, Professional Center y Horward Johnson de Guayaquil.

9. PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2004 está representado por 350,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

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.

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. En enero del 2004, se registra apropiación US\$7,438 de las utilidades del año 2004.

10. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2004, Otros ingresos incluyen principalmente:

	(U.S. dólares)
Utilidad en liquidación del Fideicomiso Mercantil Hotel Howard Johnson Manta	94,032
Alquiler de parqueaderos ubicados en Sol – parking, administrado por Pronobis S.A.	60,271
Comisión en ventas de dos terrenos	55,800
Alquiler de Bodegas, administradas por Pronobis S.A.	43,726
Utilidad obtenida en el Fideicomiso Mercantil Howard Johnson – Guayaquil en el año 2004.	31,599
Otros ingresos	<u>82,137</u>
Total	<u>367,565</u>

11. IMPUESTOS

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde su constitución y están abiertas para su revisión antes del año 2001 hasta el año 2004, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuenta al tratamiento fiscal de los ingresos y fondos.

12. CONTRATOS

La Compañía ha suscrito los siguientes contratos de gerencia de proyectos con las compañías Megafelsa S.A., Unifelsa S.A., Geofelder S.A, Miket S.A. y Falot S.A. que se describen a continuación:

Megafelsa S.A. - En octubre 16 del 2002, Megafelsa S.A. suscribió contrato con Pronobis S.A. para que ejerza la gerencia del proyecto Hotel Howard Jonshon ubicado en la ciudad de Guayaquil, la cual tendrá bajo su responsabilidad el desarrollo del proyecto en sus etapas preliminar, de ejecución y de asesoría en la dotación hotelera y puesta en marcha del hotel, el contrato tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 24 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativa y constructiva, será del 6.6% sobre el costo directo del proyecto, por dotación hotelera el honorario será por US\$25,000 que será cancelado 100% a la compañía Duncan Business Inc. durante el periodo de planificación y dotación y por comercialización y ventas el honorario será el 6% sobre el 80% de las ventas, quedando establecido que sobre el 20% restante no se cobra comisión.

Unifelsa S.A. - En junio 1 del 2002, Unifelsa S.A. suscribió contrato con Pronobis S.A para que ejerza la gerencia del proyecto Torresol y Plaza del Sol en la ciudad de Manta, el mismo tendrá de plazo hasta la terminación de la fase de ejecución que se dará con la declaratoria de propiedad horizontal del edificio y entrega de las unidades inmobiliarias que resulten del proyecto que es de un tiempo aproximado de 30 meses. El honorario por la plaza del Sol y torresol de las etapas administrativas y constructivas será por US\$85,000 y US\$210,000 incluido IVA respectivamente, que será pagado a la Pronobis S.A. mediante cuotas mensuales cobrados dentro del periodo de construcción, por la fase de comercialización y ventas el honorario será de 6% equivalente a US\$135,000 y US\$270,000 incluido IVA y por el honorario por gestión será por US\$350,000 y US\$625,000 incluido IVA respectivamente.

Geofelder S.A.- En junio 1 del 2002, Geofelder S.A. suscribió contrato con Pronobis S.A para que ejerza la gerencia del proyecto del Edificio Profesional Center ubicado en la ciudad de Guayaquil, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$146,500, de la fase de comercialización y ventas será de US\$164,000 incluido IVA y por honorario por gestión que será por US\$85,000 incluido Iva.

Miket S.A.- En julio 1 del 2004, Miket S.A. suscribió contrato con Pronobis S.A para que ejerza la gerencia del proyecto Equilibrium Center ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$195,000 incluido IVA, de la fase de comercialización y ventas será de 6% equivalente a US\$370,000 incluido IVA y por honorario por gestión será por US\$46,000 incluido IVA.

Falot S.A.- En julio 1 del 2004, Falot S.A. suscribió contrato con Pronobis S.A. para que ejerza la gerencia del proyecto Torre del Sol Aprt Suites ubicado en la Plaza del Sol de Guayaquil, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la fase de ejecución de 30 meses aproximadamente. El honorario durante el desarrollo del proyecto de las etapas administrativas y constructivas será de US\$265,000 incluido IVA, de la fase de comercialización y ventas será de 6% equivalente a US\$485,000 incluido IVA y por honorario por gestión será por US\$60,000 incluido IVA.

13. DIFERENCIA ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS

Para propósito de presentación de los estados financieros con Normas Ecuatorianas de Contabilidad al 31 de diciembre del 2004, se efectuó reclasificación de cuentas por pagar a Duncan Business Inc. por US\$324,894 con créditos a cuentas por cobrar a la misma Compañía.

14. EVENTO SUBSECUENTE

En abril 25 del 2005, de acuerdo con lo establecido en el contrato de Fideicomiso Mercantil Howard Jonhson Guayaquil, la Fiduciaria y Pronobis S.A. acuerdan aplicar una de las tres alternativas para cancelar la cuenta por cobrar por la venta de acciones de la Compañía Guayhost S.A. La alternativa de pago seleccionada entre las partes es entregar 86 acciones que representa US\$344,000 de la Compañía Guayhost S.A. una vez efectuadas la capitalización de los costos y gastos de la construcción de Hotel Howard Jonhson Guayaquil en la Compañía Guayhost S.A., en consecuencia, Pronobis S.A. compensa la cuenta por cobrar registrada al 31 de diciembre del 2004 de US\$800 con acciones por un valor de US\$344,000, la diferencia entre ambos importes representa una utilidad por US\$343,200 que será registrada en los resultados del año 2005.
