

FSY FFE

**PROMOTORES INMOBILIARIOS
"PRONOBIS"**

Estados Financieros por los
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2005 y 2004
e Informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.
2. Excepto por lo indicado en el párrafo 3, nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías 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.
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 2005 y 2004, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, 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
Febrero 20, 2006

Jaime Castro H.

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 y 2004

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	34,110	9,003
Cuentas por cobrar, neto	5	<u>1,104,151</u>	<u>794,696</u>
Total activos corrientes		<u>1,138,261</u>	<u>803,699</u>
PROPIEDADES:			
	6		
Oficina, parqueaderos y mejoras		786,320	
Equipos de computación		44,774	22,351
Muebles y enseres		20,504	6,978
Equipo generador		18,741	9,743
Vehículo		<u>7,840</u>	
Total		878,179	39,072
Menos depreciación acumulada		<u>(50,188)</u>	<u>(33,294)</u>
Propiedades, neto		827,991	<u>5,778</u>
OTROS ACTIVOS			<u>51,016</u>
TOTAL		<u>1,966,252</u>	<u>860,493</u>

Ver notas a los estados financieros

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DEL ACCIONISTA**

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	9	397,863	
Documentos por pagar a bancos	7	160,000	347,998
Cuentas por pagar	8	556,612	370,035
Gastos acumulados por pagar		<u>30,930</u>	<u>25,365</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,145,405</u>	<u>743,398</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	9	<u>703,450</u>	
PATRIMONIO DEL ACCIONISTA:			
Capital social	10	350,000	350,000
Reserva de capital		17,031	17,031
Reserva legal		7,438	7,438
Déficit acumulado		<u>(257,072)</u>	<u>(257,374)</u>
Patrimonio del accionista		117,397	117,095
TOTAL		<u>1,966,252</u>	<u>860,493</u>

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
INGRESOS:			
Servicios	14	1,009,853	620,369
Otros ingresos, neto	11,14	<u>310,600</u>	<u>367,565</u>
Total		<u>1,320,453</u>	<u>987,934</u>
GASTOS:			
Administrativos	14	980,168	876,060
Ventas		99,758	74,257
Pérdida en fideicomisos	12,14	134,787	
Otros		<u>57,790</u>	<u>18,209</u>
Total		<u>1,272,503</u>	<u>968,526</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		47,950	19,408
Menos:			
Participación a trabajadores		(7,193)	(2,911)
Impuesto a la renta	13	<u>(40,455)</u>	<u>(21,949)</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA)			
		<u>302</u>	<u>(5,452)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 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 10			7,438	(7,438)	
Dividendos declarados				(66,945)	(66,945)
Pérdida				<u>(5,452)</u>	<u>(5,452)</u>
DICIEMBRE 31, 2004	350,000	17,031	7,438	(257,374)	117,095
Utilidad neta				<u>302</u>	<u>302</u>
DICIEMBRE 31, 2005	<u>350,000</u>	<u>17,031</u>	<u>7,438</u>	<u>(257,072)</u>	<u>117,397</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido compañías relacionadas y clientes, por servicios prestados	1,010,998	1,571,223
Pagado a compañías relacionadas, proveedores y trabajadores	<u>(1,057,844)</u>	<u>(1,964,690)</u>
Efectivo neto utilizado para actividades de operación	<u>(46,846)</u>	<u>(393,467)</u>
FLUJOS DE CAJA UTILIZADO PARA		
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades	(884,312)	(5,897)
Venta de propiedades	<u>42,950</u>	<u> </u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(841,362)</u>	<u>(5,897)</u>
FLUJOS DE CAJA PROVENIENTE DE		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Documentos por pagar a bancos, neto de pagos	(187,998)	600,000
Obligaciones a largo plazo	<u>1,101,313</u>	<u>(252,002)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>913,315</u>	<u>347,998</u>
CAJA:		
Aumento (Disminución) neto durante el año	25,107	(51,366)
Comienzo del año	<u>9,003</u>	<u>60,369</u>
CAJA AL FIN DEL AÑO	<u>34,110</u>	<u>9,003</u>

(Continúa...)

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta (Pérdida)	<u>302</u>	<u>(5,452)</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta (pérdida) con el efectivo neto utilizado para actividades de operación:		
Depreciación de activos fijos	19,149	10,538
Amortización de otros activos	51,016	
Provisión para cuentas incobrables		24,059
Bajas de activos fijos		7,540
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(309,455)	191,450
Otros activos		10,251
Cuentas por pagar	186,577	(628,167)
Gastos acumulados por pagar	<u>5,565</u>	<u>(3,686)</u>
Total	<u>(47,148)</u>	<u>(388,015)</u>
 EFECTIVO NETO UTILIZADO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 <u>(46,846)</u>	 <u>(393,467)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORES INMOBILIARIOS "PRONOBIS" S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

1. OPERACIONES

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 2005, los proyectos inmobiliarios que están siendo gerenciados por Promotores Inmobiliarios "Pronobis" S.A. son: Hotel Howard Johnson Guayaquil; Torre del Sol Apartamento Suites Guayaquil; Equilibrium "Centro de Armonía"; Fideicomiso Samborondón Plaza "Samborondón Plaza"; Fideicomiso Omni Hospital "Omni Hospital", para lo cual ha suscrito contrato de administración con las compañías propietarias de estos proyectos, nota 15.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido 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 del 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 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 de 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 20 para oficina, parqueaderos y mejoras, 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>
2003	6
2004	2
2005	4

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, incluye principalmente US\$24,211 y US\$1,893 depositados en cuenta corriente en un banco local y US\$7,503 y US\$5,203, respectivamente, depositados en cuenta corriente en un banco del exterior, que genera intereses del 1% anual.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Compañías relacionadas:		
Duncan Business Inc.	533,518	41,602
Nobis Exportac USA Corp.	403,805	
Dubell S.A.		192,422
Megafelsa S.A.		26,995
Miket S.A.	3,102	152,290
Otras	96,882	70,150
Fideicomiso Mercantil Howard Jonson Guayaquil	5,161	306,980
Impuestos	29,911	11,451
Empleados	52,858	10,231
Otros	2,973	6,634
Provisiones para cuentas incobrables	<u>(24,059)</u>	<u>(24,059)</u>
Total	<u>1,104,151</u>	<u>794,696</u>

Al 31 de diciembre del 2005, cuenta por cobrar accionista Duncan Business Inc., representan principalmente lo siguiente:

(U.S. dólares)

Venta de 117 acciones de la Compañía Guayhost S.A. en diciembre del 2005 a US\$4,000 valor nominal de cada acción, venta realizada con descuento el cual originó una pérdida de US\$170,001 en ventas de acciones, nota 14.	297,999
Créditos concedido de enero a octubre del 2004, no tiene vencimiento establecido y no generan intereses	110,000
Saldo por venta en diciembre del 2003 de 60 acciones de la Compañía Torresol S.A., mediante aprobación en Sesión de Directorio de noviembre del 2003	<u>125,519</u>
Total	<u>533,518</u>

Al 31 de diciembre del 2005, cuenta por cobrar Nobis Exportac USA Corp., tiene vencimiento en julio del 2007 y genera interés del 7% anual, nota 9.

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, en diciembre del 2005 estas acciones fueron vendidas al accionista Duncan Business Inc., con un descuento de su valor nominal, nota 14. Además al 31 de diciembre del 2004 incluye US\$306,180 por desembolsos para gastos preoperativos por cuenta del Fideicomiso, el mismo que fue pagado por el Fideicomiso en Abril 5 del 2005, con la entrega de 81 acciones de la Compañía Guayhost S.A., con valor nominal de US\$324,000; estas acciones fueron compensadas con obligaciones que Pronobis S.A. mantenía con el accionista Duncan Business Inc.

6. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	5,778	17,959
Adquisiciones	884,312	5,897
Ventas y bajas	(42,950)	(7,540)
Depreciación	<u>(19,149)</u>	<u>(10,538)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>827,991</u>	<u>5,778</u>

Al 31 de diciembre del 2005, adquisición, representa principalmente compra de una oficina de 823.17 m2, en el edificio Executive Center, ubicada en la planta baja por US\$653,760, los parqueos No.1, 4, 63 y 78 por US\$44,000 y mejoras por US\$88,559.

7. DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, representan lo siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Préstamo sobre firma otorgado por el Produbanco a seis meses plazo con vencimientos en junio del 2006 e intereses del 8.25% anual.	160,000	
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.	<u> </u>	<u>347,998</u>
Total	<u>160,000</u>	<u>347,998</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Relacionadas:		
Falot S.A.	79,444	
Invereste S.A.	78,881	
Ramclam Finance Ltd.	70,000	200,000
Dubell S.A.	30,170	
Guayhost S.A.	27,999	
Servasol	13,520	
Belintec	12,625	
Geofelder S.A.		14,227
Mobilsol S.A.	1,796	6,203
Otras	3,727	13,515
Compañías de servicios	59,783	29,946
Retenciones en la fuente	87,967	52,990
Comisiones vendedores	25,538	38,287
Impuesto al valor agregado	<u>28,398</u>	<u>2,079</u>
PASAN:	519,848	357,247

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
VIENEN:	519,848	357,247
Participación a trabajadores	7,193	2,911
Otros	<u>29,571</u>	<u>9,877</u>
Total	<u>556,612</u>	<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. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

	<u>2005</u>
	(U.S. dólares)
Obligaciones bancarias:	
Préstamo con el Banco del Exterior a 4 años plazo, con vencimiento mensuales hasta agosto del 2009 e interés anual del 8%.	700,000
Préstamos con el Banco del Exterior por US\$321,051 y Banco Local por US\$80,262 a 2 años plazo, con vencimientos mensuales hasta julio del 2007 e interés anual del 5.5% , los importes de estos préstamos fueron entregados a la Compañía relacionada., para capital operativo, nota 5.	401,313
Subtotal	<u>1,101,313</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(397,863)</u>
Total	<u>703,450</u>

Al 31 de diciembre del 2005, las obligaciones bancarias a largo plazo tienen los siguientes vencimientos anuales:

	(U.S. dólares)
2007	345,899
2008	208,740
2009	<u>148,811</u>
Total	<u>703,450</u>

10. PATRIMONIO DEL ACCIONISTA

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2005 y 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.

11. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, Otros ingresos incluyen principalmente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	(U.S. dólares)	
Utilidad en venta de acciones de la Compañía		
Guayhost S.A. al Fideicomiso Howard Johnson	361,020	
Guayaquil, nota 14.		
Perdida en ventas de 117 acciones de la Compañía		
Guayhost S.A. a Duncan Business Inc., nota 14.	(170,001)	
Alquiler de parqueaderos ubicados en Sol – parking,		
administrado por Pronobis S.A., nota 14	68,282	60,271
Utilidad en liquidación del Fideicomiso Mercantil Hotel		
Howard Johnson Manta		94,032
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>51,299</u>	<u>82,137</u>
Total	<u>310,600</u>	<u>367,565</u>

12. PERDIDA EN FIDEICOMISOS

Al 31 de diciembre del 2005, corresponde el registro de la pérdida del fideicomiso Howard Johnson Guayaquil, y que fueron asumidos por Pronobis S.A. como constituyente.

13. 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 2005, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuenta al tratamiento fiscal de los ingresos y fondos.

(en U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	40,757
Amortización de pérdidas tributarias	(53,940)
Gastos no deducibles	<u>175,001</u>
Utilidad gravable	<u>161,818</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>40,455</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>99,26%</u>

14. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos y principales transacciones con compañías relacionadas, determinadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

(en U.S. dólares)

Ingresos:	
Falot S.A	391,268
Guayhost S.A.	203,784
Mikel S.A.	268,000
Fideicomiso Omni Hospital	80,213
Dubell S.A.	25,000
Inmobiliaria del Sol Mobilsol S.A.	23,731
Fideicomiso Samborondón Plaza	17,856
Otros Ingresos, neto	
Utilidad en Ventas de acciones - Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil	361,020
Pérdida en ventas de acciones- Duncan Business Inc.	(170,001)
Alquiler de Sol-parking	68,282
Gastos:	
Gestión de Mercadeo y comercialización, Ramclam Finance Ltd.	200,000
Pérdida en Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil	134,787
Gestión de Proyectos, varios	110,000
Honorarios de servicios – TecNobis	48,000

15. 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., Falot S.A., Fideicomiso Samborondón Plaza y Fideicomiso OMNI Hospital 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, este contrato tuvo vigencia hasta febrero del 2005.

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, este contrato tuvo vigencia hasta diciembre del 2004.

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 Executive 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, este contrato tuvo vigencia hasta diciembre del 2004.

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.

Fideicomiso Samborondón Plaza.- En agosto 29 del 2005, el Fideicomiso Samborondón Plaza suscribió contrato con Pronobis S.A. para comercialización y de Gerencia del Proyecto denominado Samborondón Plaza ubicado en el Cantón Samborondón, entre la vía La Puntilla-Samborondón y el río Daule manzana CC-Dos del centro comercial Los Arcos solar 115 y 116, el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la obra de 24 meses aproximadamente. El honorario correspondiente a la comercialización es del 6% del total de ventas del proyecto y por la Gerencia del Proyecto, técnica y Financiera es del 5% sobre los costos de obras directos de construcción, todos estos incluido el IVA.

Fideicomiso Titularización Omni Hospital.- En octubre 27 del 2005, el Fideicomiso Titularización Omni Hospital suscribió contrato con Pronobis S.A. para comercialización y de Gerencia del Proyecto denominado OMNIHOSPITAL, ubicado en la ciudad de Guayaquil parroquia Tarqui, calle 13 NE (Avenida Abel Romero Castillo) Manzana 15, en el sector "Ciudad del Sol", el mismo que tendrá un plazo hasta la terminación de la obra de 37 meses aproximadamente. Los honorarios son los siguientes:

- Comercialización es el 6% del total de ventas del proyecto el cual incluye valor de IVA.
- Manejo Administrativo es el 5% sobre los costos de obras directos de construcción el cual incluye valor de IVA.
- Gerencia Técnica y Financiera es el 5% sobre los costos de obras directos de construcción el cual incluye valor de IVA.
- Dirección del Proyecto un honorario por el total de la obra y pagadero mensualmente de acuerdo a un cronograma de desembolsos por US\$206,600 incluye valor de IVA.

16. PRECIO DE TRANSFERENCIAS

La Compañía no preparó por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, el estudio de precios de transferencia requerido por disposiciones legales vigentes. Dicho 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 dicho estudio, en caso de existir, carecerían de importancia relativa respecto de los estados financieros tomados en conjunto.

17. CONTINGENTE

Al 31 de diciembre del año 2005, la Compañía ha suscrito avales bancarios con Banco de la Producción S.A. Produbanco que fueron entregados en garantía de obligaciones de Compañía relacionada por valor de US\$630,527, los referidos avales tienen vencimiento desde abril del 2006 hasta octubre del 2006.

18. 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.

19. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha del informe de los auditores independientes (febrero 20 del 2006) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
