

MOORE STEPHENS
AUDITORES CIA. LTDA.

Av. Amazonas N21 - 147 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantia y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
P.O. Box: (993 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

*Auditor
94597*



Quito, 17 de Noviembre del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente.-

De nuestra consideración:

De acuerdo a las disposiciones legales le hago llegar a Ustedes, el informe de Auditoría de **DEXICORP S.A.** expediente No. 94597 del período terminado al 31 de Diciembre del 2008.

Sin otro particular por el momento,

Atentamente,
MOORE STEPHENS
AUDITORES CIA. LTDA.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "MAG".

María de los Angeles Guijarro

Exp 94597

DEXICORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

**Años terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007
con Opinión de los Auditores Externos Independientes**

DEXICORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

INDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad

MOORE STEPHENS AUDITORES CIA. LTDA.

Av. Amazonas N21 - 147 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantia y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los señores Accionistas de:
DEXICORP S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de **DEXICORP S.A.** al 31 diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

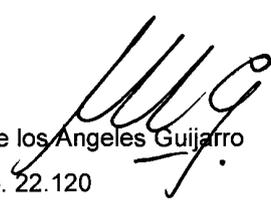
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente; en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **DEXICORP S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **DEXICORP S.A.**,
al 31 de diciembre del 2008, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Julio, 28 del 2009

Quito, Ecuador


María de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

Moore Stephens Auditores Cía. Ltda.

Moore Stephens Auditores Cía. Ltda.
RNAE No.322



DEXICORP S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Caja - bancos		1.586	38.326
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4	535.200	34.778
Provisión cuentas incobrables	4	(50.485)	(50.485)
Compañías relacionadas	5	125.350	125.350
Otras cuentas por cobrar		17.281	107.100
Impuestos anticipados	6	163.114	74.225
Total activo corriente		792.046	329.295
PROPIEDAD Y EQUIPO - neto	7	13.495.636	5.376.361
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Construcciones por amortizar		83.760	142.414
Inversiones en acciones	8	973.500	
TOTAL ACTIVO		15.344.942	5.848.069
 <u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar:			
Sobregiro bancario		17.003	20.471
Préstamos bancarios	9		2.120.000
Proveedores		14.293	17.457
Otras cuentas por pagar	10	2.565.420	1.347.268
Impuestos y obligaciones fiscales			41.528
Intereses por pagar		57.412	132.083
Total pasivo corriente		2.654.128	3.678.807
PASIVO LARGO PLAZO			
Préstamos	9	11.546.962	2.000.000
Total pasivo largo plazo		11.546.962	2.000.000
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.143.852	169.262
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		15.344.942	5.848.069

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
 POR LOS PERIODOS COMPRENDIDOS ENTRE
 EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
INGRESOS			
Arriendos		1.133.027	1.038.470
Servicios		541.792	
Ingresos por dividendos		19.247	
Otros		6.989	
TOTAL INGRESOS		<u>1.701.055</u>	<u>1.038.470</u>
GASTOS			
Mantenimiento de local		15.620	50.426
Honorarios profesionales		69.195	2.614
Gastos bancarios		92.560	45.698
Intereses de préstamos		583.700	370.467
Servicios básicos		10.480	1.373
Servicios administrativos		3.750	22.563
Impuestos y contribuciones		26.323	9.963
Depreciaciones		417.028	261.752
Amortizaciones		58.654	58.654
Otros gastos		243.019	126.171
TOTAL COSTOS Y GASTOS		<u>1.520.329</u>	<u>949.681</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		<u>180.726</u>	<u>88.789</u>
Impuesto a la renta	11	57.412	40.766
UTILIDAD NETA		<u>123.314</u>	<u>48.023</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva por valuación	Resultados Acumulados	Utilidad neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2006	800		400		20.017	100.022	121.239
Transferencia a resultados acumulados					100.022	(100.022)	
Utilidad neta						48.023	48.023
Saldos al 31 de diciembre del 2007	800		400		120.039	48.023	169.262
Transferencia a resultados acumulados					48.023	(48.023)	
Aportes para futuras capitalizaciones		346.900					346.900
Valuación de terreno				504.376			504.376
Utilidad neta						123.314	123.314
	800	346.900	400	504.376	168.062	123.314	1.143.852

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		
Efectivo provisto por clientes	1.290.451	949.120
Efectivo provisto por proveedores	174.091	(1.221.968)
Efectivo utilizado en otros	(195.047)	381.317
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.269.495</u>	<u>108.469</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Efectivo utilizado en activo fijo	(9.005.427)	(721.367)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(9.005.427)</u>	<u>(721.367)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto por aportes para futuras capitalizaciones	346.900	
Efectivo provisto por préstamos bancarios neto	7.426.962	1.000.000
Efectivo utilizado en intereses bancarios	(74.670)	(360.190)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>7.699.192</u>	<u>639.810</u>
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO	(36.740)	26.912
EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	38.326	11.415
EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>1.586</u>	<u>38.326</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA/UTILIDAD NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

Por los períodos comprendidos entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad neta	123.314	48.023
Partidas de conciliación entre la utilidad neta, utilidad antes de impuesto a la renta y el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	417.028	261.752
Amortización de construcciones	58.654	58.654
Intereses de préstamos		234.334
Provisión cuentas incobrables		50.000
Impuestos a la renta	57.412	40.766
Utilidad Conciliada	<u>656.408</u>	<u>693.529</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución (aumento) de clientes	(500.423)	10.644
Disminución (aumento) de compañías relacionadas		210.000
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	89.819	(99.993)
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(88.889)	(20.940)
Disminución de anticipos para terrenos		325.000
(Disminución) aumento de sobregiro bancario	(3.468)	(2.309)
Aumento (disminución) de proveedores	(3.164)	17.457
Aumento de otros por pagar	1.218.152	(1.016.269)
Disminución de impuestos y obligaciones fiscales	(98.940)	(8.648)
Disminución de propiedades por pagar		
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>1.269.495</u>	<u>108.469</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

DEXICORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007 EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

DEXICORP S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 1 de julio del 2002, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social asciende a US\$ 800 participaciones indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

2. OPERACIONES

La Compañía tiene como objeto principal la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes muebles, tales como equipos de oficina, computación, etc.

3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico en dólares.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses. La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007 como es el caso de la Compañía, aplicarán las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, considerando para el efecto como periodo de transición el año 2010.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

b. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **DEXICORP S.A.** es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

c. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

d. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de: poder establecer comparaciones; realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.

e. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro.

f. Provisión cuentas incobrables

La provisión para cuentas incobrables se incrementan mediante provisiones con cargo a los resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irre recuperables.

g. Propiedad y equipo

Los saldos de propiedad y equipo están registrados al costo histórico en dólares.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

h. Depreciaciones

La depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

- Edificios 5%
- Instalaciones 10%
- Vehículos 20%

i. Otros activos

Los otros activos están registrados al costo histórico en dólares y corresponden a construcciones realizadas en inmuebles de terceros y que serán amortizadas de acuerdo al plazo de duración de los contratos de arrendamiento.

j. Inversiones en acciones

- Representan inversiones en acciones registradas al costo.
- Derechos fiduciarios mantenidos en un fideicomiso inmobiliario, los cuales se registran al valor de la aportación realizada al fideicomiso.

k. Impuesto a la renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad impositiva de la compañía está gravada a la tasa del 25%.

4. CLIENTES

Los saldos por cobrar a clientes al 31 de diciembre del 2008 y 2007 se detallan a continuación:

DETALLE	2008	2007
Clientes	14.479	29.058
Compañías relacionadas:		
Gerenmaster S. A.	520.000	0
Int Food Services Corp	722	5.720
	535.200	34.778

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 el monto de la provisión de incobrables asciende a US\$50.485.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2008 y 2007 comprenden saldos pendientes de cobro a Royal State por US\$125.350.

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la siguiente es la composición de los impuestos pagados por anticipado:

DETALLE	2008	2007
Retenciones en la fuente	133.310	40.766
Crédito tributario IVA		3.655
Crédito tributario impuesto a la renta 2003	55	55
Crédito tributario impuesto a la renta 2004	9.073	9.073
Crédito tributario impuesto a la renta 2007	20.676	20.676
	163.114	74.225

7. PROPIEDAD Y EQUIPO

El movimiento de la propiedad y equipo al 31 de diciembre del 2008 y 2007 fue como sigue:

	2008				Saldo Final
	Saldo Inicial	Adiciones	Avalúo / ajustes	Aporte a fideicomiso	
Terrenos	1.651.217	260.206	504.376	(973.500)	1.442.299
Edificios	3.578.991	8.713.670			12.292.661
Maquinaria y equipos		8.006			8.006
Equipo de cómputo	18.367				18.367
Instalaciones	789.178				789.178
Vehículos	57.277	18.919			76.196
	6.095.030	9.000.801	504.376	(973.500)	14.626.707
Menos					
Depreciación acumulada	(718.669)	(417.028)	4.626		(1.131.071)
TOTAL	5.376.361	8.583.773	509.002	(973.500)	13.495.636

En el año 2008 se procedió a registrar la revaluación de terrenos de la compañía por un total de US\$504.376.

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2007

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo final
Terrenos	1.488.017	163.200	1.651.217
Edificios	3.082.191	496.800	3.578.991
Equipos de computación		18.367	18.367
Instalaciones	789.178		789.178
Vehículos	14.277	43.000	57.277
	5.373.663	721.367	6.095.030
Menos			
Depreciación acumulada	(456.917)	(261.752)	(718.669)
TOTAL	4.916.746	459.615	5.376.361

8. INVERSIONES EN ACCIONES

El detalle de inversiones en acciones al 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

	%	
	Participación	Valor
Proadser Cia. Ltda.	50%	500
Fideicomiso Plaza Arts	-	973.000
		973.500

9. PRESTAMOS

DEXICORP S.A. mantiene préstamos con instituciones financieras del exterior; al 31 de diciembre del 2008 y 2007 las obligaciones están compuestas de la siguiente forma:

INSTITUCION	2008	2007	INTERES	VENCIMIENTO
Porción corriente				
Forum Investment (a)		220.000		
Forum Investment (a)		250.000		
Forum Investment	150.000	150.000	13% anual	06-May-08
Forum Investment	500.000	500.000	13% anual	06-May-08
Banco Pichincha (b)		1.000.000	9,5% anual	19-Mar-08
Forum Investment (a)	132.083			
Forum Investment	470.000		14% anual	31-Dic-08
Banco Internacional	1.445.676		9,25% anual	1-Ago-13
	2.697.759	2.120.000		
INSTITUCION	2008	2007	INTERES	VENCIMIENTO

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Porción a largo plazo				
Forum Investment	1.000.000	1.000.000	9% anual	29-Dic-10
Forum Investment	1.000.000	1.000.000	8% anual	23-Ago-12
Banco Internacional	6.601.286		9,25% anual	1-Ago-13
	2.000.000	2.000.000		
Total	4.120.000	3.490.000		

- a) La Compañía presenta este valor como obligación corriente, el cual no genera intereses ni existen plazos de vencimiento.
- b) Préstamo garantizado con hipoteca sobre terrenos y construcciones por un valor de USD \$ 1.886.799. entregadas al Banco Pichincha, con bienes inmuebles de DEXICORP S.A., y la compañía relacionada PROADSER CIA. LTDA.

10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 el saldo de otras cuentas por pagar está compuesto por:

DETALLE	2008	2007
Gus Management		
Int Food Services	94.254	94.254
Proadser	643.452	643.452
Retelcom	105.673	105.673
Wadehouse Holding	90.234	90.234
Marcseal		
Varias	413.655	413.655
	1.347.268	1.347.268

11. IMPUESTO A LA RENTA

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a las utilidades gravables por los periodos comprendidos del 1 de enero al 31 de diciembre del 2008 y 2007.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes son las siguientes:

DEXICORP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

	2008	2007
Utilidad contable	180.726	88.789
(+)Gastos no deducibles	68.168	74.276
(-) Ingresos exentos por dividendos	19.247	
Utilidad grabable	229.647	163.065
25% Impuesto a la renta causado	57.412	40.766
(-)Retenciones en la fuente del año	(133.310)	(61.442)
(Saldo a favor) /Impuesto a la renta por pagar	(75.898)	(20.676)

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2005 al 2008.

b) Dividendos

Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales no se encuentran sujetos a retención alguna.

d) Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2008, la compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros, dichas pérdidas podrán deducirse en los cinco años siguientes al que se originaron, sin que exceda el 25% de la utilidad de cada año.

12. RESERVA LEGAL

De conformidad con La Ley de Compañías. de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de presentación de nuestro informe julio 28 del 2009 no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.