

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Años terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007

Con Opinión de los Auditores Externos Independientes



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

INDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
- NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

**MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.**

Av. Amazonas 477 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:
INMOBILIARIA ALDIJO S.A.**

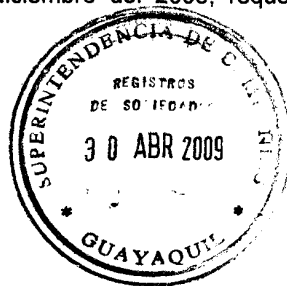
Hemos auditado los balances generales adjuntos de **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la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

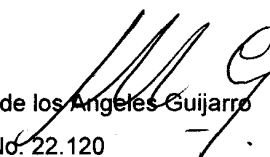
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta 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 la Compañía **INMOBILIARIA ALDIJO S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Marzo 16, del 2009
Guayaquil, Ecuador




Maria de los Angeles Guijarro
CPA No. 22.120

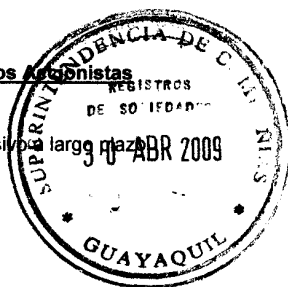

Moore Stephens Auditores Cía. Ltda.
RNAE No. 322

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos		15.361	54.686
Cuentas por cobrar clientes	4	-	622.143
Anticipos de impuestos	5	390.439	312.027
Total activo corriente		405.800	988.856
Activo fijo - neto	6	2.850.912	3.011.201
Otros activos			
Otros activos		8.327	11.103
Inversiones en acciones		14	14
Total activo		3.265.053	4.011.174
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivo corriente			
Porción corriente del pasivo a largo plazo	7	1.250.000	-
Cuentas por pagar		88.731	15.921
Obligaciones fiscales	8	217.847	110.205
Total pasivo corriente		1.556.578	126.126
Pasivo a largo plazo			
Obligaciones bancarias a largo plazo	7	312.500	3.120.000
Total pasivo largo plazo		312.500	3.120.000
Patrimonio de los Accionistas	9	1.395.975	765.048
Total Pasivo y Patrimonio		3.265.053	4.011.174

Las notas son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los periodos comprendidos entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos:			
Operacionales		1.375.000	1.250.000
Otros ingresos		-	21.046
Total ingresos		<u>1.375.000</u>	<u>1.271.046</u>
Gastos:			
Gastos de administración		(248.529)	(213.312)
Gastos financieros		(255.084)	(280.877)
Total gastos		<u>(503.613)</u>	<u>(494.189)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		871.387	776.857
(-) 25% Impuesto a la Renta	8	(217.847)	(194.214)
Utilidad neta		<u><u>653.540</u></u>	<u><u>582.643</u></u>
Utilidad neta por acción		326,77	291,32

Las notas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

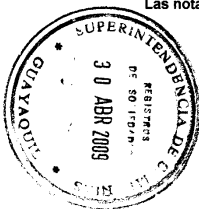
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Nota	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados	Utilidad neta	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2006	800	559	16.479	4.539	-	146.170	168.547
Reclasificaciones				13.605	253		13.858
Transferencia de resultados acumulados					146.170	(146.170)	-
Ajuste de la reserva legal			(16.079)		16.079		-
Utilidad neta						582.643	582.643
Saldos al 31 de diciembre del 2007	800	559	400	18.144	162.502	582.643	765.048
Transferencia de resultados acumulados					582.643	(582.643)	-
Ajuste por pago de impuesto a la renta año 2007					(4.052)		(4.052)
Ajuste por pago de impuesto a la renta año 2006					(18.561)		(18.561)
Utilidad neta						653.540	653.540
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	559	400	18.144	722.532	653.540	1.395.975

Las notas son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo provisto por clientes	1.918.731	573.819
Efectivo utilizado en proveedores	(45.866)	(228.259)
Efectivo utilizado en pago de impuesto a la renta	(114.153)	-
Efectivo utilizado en pago de intereses	(300.537)	-
Efectivo utilizado en otros	-	(352.645)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>1.458.175</u>	<u>(7.085)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo provisto de préstamos bancarios	2.500.000	15.470
Efectivo utilizado en pago de préstamos bancarios	(3.997.500)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(1.497.500)</u>	<u>15.470</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(39.325)	8.385
EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	54.686	46.301
EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>15.361</u>	<u>54.686</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad neta	653.540	582.643
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		
Depreciación de activo fijo	160.289	160.288
Amortización	2.776	2.776
Provisión 25% impuesto a la renta	217.847	194.214
Provisión intereses por pagar	204.597	-
Utilidad conciliada	<u>1.239.049</u>	<u>939.921</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar clientes	622.143	(622.143)
Aumento en anticipos impuestos y contribuciones	(78.412)	(16.014)
Disminución en otras cuentas por cobrar	-	279
Disminución en anticipos y avances recibidos	-	(75.084)
Disminución (aumento) en cuentas por pagar	58.263	(178.011)
Disminución en intereses por pagar	(250.049)	-
Disminución en obligaciones por pagar	(132.819)	(56.033)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>1.458.175</u>	<u>(7.085)</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de marzo de 1980, con un plazo de duración de cien años.

Con fecha 10 de octubre del 2000 mediante resolución No. 00-G-IJ-0007568 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador fue aprobado la conversión del capital de la Compañía; e inscrito en el Registro Mercantil el 29 de diciembre del 2000.

2. OPERACIÓN

El objeto principal de la sociedad es la compra y venta de bienes inmuebles, a la administración de toda clase de bienes raíces propios de la sociedad o de terceros, a la compra y venta de departamentos, casas y edificios, y en general, a toda clase de actividades relacionadas con los fines de la sociedad para cuyo efecto podrá celebrarse toda clase de acto o contratos concernientes a su objeto.

3. POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Compañía en la preparación y presentación de los estados financieros. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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.

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.

Según Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en Registro Oficial No.498 de fecha 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.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 período de transición el año 2010.

b. Consistencia de Presentación

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

c. Período de Tiempo

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

d. Activo fijo

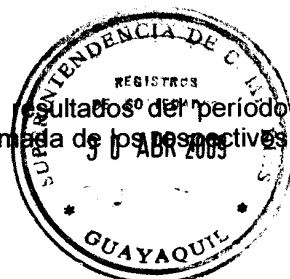
El saldo de activo fijo esta contabilizado al costo de adquisición en dólares más aquellos costos directamente atribuibles para poner el activo en condición de operación y uso, los adquiridos a partir de marzo del 2000 están registrados el valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17.

Las ganancias y pérdidas por retiro 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.

e. Depreciación

El gasto por depreciación de los activos fijos se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

- | | |
|------------------|-----|
| • Edificios | 5% |
| • Equipos varios | 10% |



f. Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando el servicio por arrendamiento es prestado independientemente de su cobro. Los gastos se reconocen en base al método devengado.

g. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que la Compañía debe reconocer en los resultados del período el 25% de impuesto a la renta calculado sobre la utilidad gravable.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

h. Utilidad por acción

La utilidad por acción por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, fue calculado en base a la cantidad de acciones en circulación durante cada período.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2007, corresponde a las cuentas por cobrar por concepto de alquiler del bien inmueble a la Compañía Almacenes De Prati S.A..

5. ANTICIPOS DE IMPUESTOS

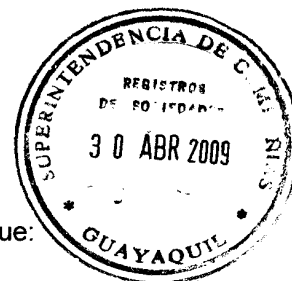
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 los saldos de los impuestos pagados por anticipados se encuentran conformados por:

<u>Detalle</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Crédito tributario Iva 12%	263.350	312.027
Retenciones en la fuente 8%	110.000	-
Anticipo impuesto a la renta	17.089	-
	<u>390.439</u>	<u>312.027</u>

6. ACTIVOS FIJOS-neto

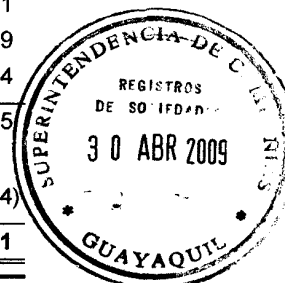
El movimiento de activo fijo en el período 2008 y 2007 fue como sigue:

2008			
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Costo:			
Terrenos	32.781		32.781
Edificios	3.205.339		3.205.339
Equipos varios	214		214
Subtotal	3.238.335		3.238.335
Menos			
Depreciación acumulada	(227.134)	(160.289)	(387.423)
Total activo fijo	3.011.201	(160.289)	2.850.912



INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2007			
	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Costo:			
Terrenos	32.781		32.781
Edificios	3.205.339		3.205.339
Equipos varios	214		214
Subtotal	3.238.335		3.238.335
Menos			
Depreciación acumulada	(66.846)	(160.288)	(227.134)
Total activo fijo	3.171.489	(160.288)	3.011.201



7. PRESTAMO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2008 y 2007 estas obligaciones están compuestas por:

2008			
	Corto plazo	Largo plazo	% Tasa
Banco Bolivariano	(1) 1.250.000	312.500	10,75
	1.250.000	312.500	

- (1) Al 31 de diciembre del 2008, corresponde a la obligación contraída con el Banco Bolivariano por US\$ 2.500.000 el 30 de enero del 2008 a un plazo de 726 días, con una tasa del 10,75% reajutable. El capital será pagado en 8 cuotas con los correspondientes intereses que venzan sucesivamente, de los cuales durante el año 2008, se canceló US\$937.500 de capital.

2007			
	Corto plazo	Largo plazo	% Tasa
Banco Santander & Trust Ltd.	(2)	3.120.000	8,75
		3.120.000	

- (2) Al 31 de diciembre del 2007, corresponde a la obligación contraída con el Banco Santander Bank & Trust Ltd. el 11 de diciembre del 2006 y con registro en el Banco Central No. 3715 por US\$ 3.120.000 a un plazo de 60 meses, con una tasa de interés de 8.5% pagadero trimestralmente. El capital será cancelado a la terminación del plazo estipulado.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. 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 el período comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2008 y 2007.

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad contable	871.387	776.857
(+) Gastos no deducibles ⁽¹⁾		16.207
Base imponible para Impto. Renta	871.387	793.064
25% Impuesto causado	217.847	198.266
(-) Retenciones en la fuente	(110.000)	(82.044)
(-) Anticipo impuesto a la renta	(17.089)	(2.069)
Saldo por pagar contribuyente	90.758	114.153
Utilidad neta	653.540	578.591



(1) En el año 2007, este valor fue considerado como gasto no deducible con posterioridad a la emisión del informe de auditores externos.

b. Dividendos

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

c. Contingencias

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

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a. Capital social

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital suscrito y pagado asciende a US\$800 y esta constituido por 2.000 acciones nominativas y ordinarias con un valor nominal de US\$ 0,40 cada una.

b. Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, corresponde al saldo de aportes recibidos de los accionistas por US\$559, que serán usados para futuras capitalizaciones.

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c. 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 el 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.

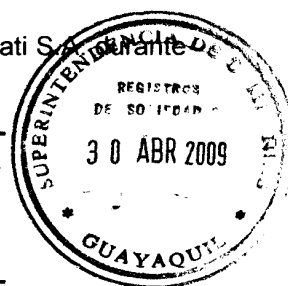
d. Reserva de capital

Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, que han sido transferidos a esta cuenta.

10. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones más importantes con su Compañía relacionada De Prati S.A. durante los años 2008 y 2007 fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ventas:		
Arrendamientos de bienes inmuebles	1.375.000	1.250.000



11. CONTRATO PRINCIPAL

El 26 de junio del 2005 se suscribe el contrato de arrendamiento entre la Inmobiliaria Aldijo S.A. (arrendadora) y Almacenes De Prati S.A. (arrendataria) el cual tiene un plazo fijo de duración de cinco años contados a partir de su vigencia.

12. DIFERENCIAS ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y REGISTROS CONTABLES

Al 31 de diciembre del 2007, los estados financieros según informe de auditoría externa difieren de los registros contables de la Inmobiliaria Aldijo S.A. en US\$ 4,052, debido a que se realizó un asiento contable posterior a la emisión del informe de auditoría externa, afectándose los estados financieros de la siguiente manera:

	<u>Según informe de auditoría al 31-12-07</u>	<u>Según registros contables al 31-12-07</u>	<u>Diferencias</u>
Impuesto a la renta por pagar	194.214	198.266	4.052
Utilidad neta del ejercicio 2007	582.643	578.591	(4.052)

INMOBILIARIA ALDIJO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de preparación de nuestro informe 16 de marzo 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.

