

Guayaquil, 9 de mayo de 2011

Ingeniera
María Crespo Arizaga, Directora de Auditoria
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimada ingeniera Arizaga:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>Años Terminados</u>	<u>Expediente No.</u>
• INMOBILIARIA PRAT S.A.	Al 31 de diciembre de 2010 y 2009	46474

Muy atentamente,
PKF & Co.


Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5

RECIBIDO

2011 MAY -9 PM 2:49

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA PRAT S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2010 y 2009

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
INMOBILIARIA PRAT S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA PRAT S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

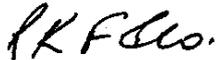
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

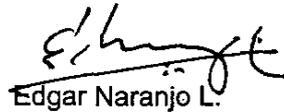
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA PRAT S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.



25 de marzo del 2011
Guayaquil, Ecuador

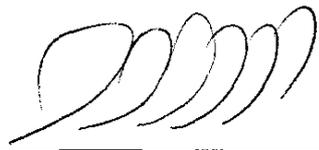


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INMOBILIARIA PRAT S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
ACTIVO		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	6,076	52,653
Cuentas por cobrar (Nota D)	140,113	486,594
Pagos anticipados (Nota E)	237,900	198,166
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	384,089	737,413
INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)	494,360	494,360
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	2,378,149	1,897,831
TOTAL DEL ACTIVO	3,256,598	3,129,604
PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CIRCULANTE:		
Cuentas por pagar (Nota H)	1,684,234	1,610,342
Pasivos acumulados e impuesto a la renta	10,874	28,800
Porcion corriente del pasivo largo plazo (Nota I)	200,000	200,000
	1,895,108	1,839,142
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	83,333	283,333
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Capital social	50,000	50,000
Reserva legal	25,000	25,000
Reserva facultativa	25,654	25,654
Reserva de capital	400,045	400,045
Resultados acumulados	777,458	506,430
	1,278,157	1,007,129
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	3,256,598	3,129,604



Sr. José María Llopert Trullás
Representante Legal



CPA Erwin Gil Aguilar
Contador

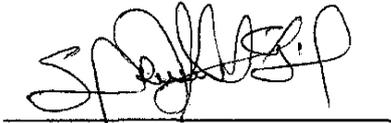
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2010	2009
INGRESOS:		
Arriendo de edificio e instalaciones	180,000	180,000
Servicio administrativo	87,948	87,948
Dividendos	200,095	243,194
Exportaciones		340
Otros ingresos	12	950
	<u>468,055</u>	<u>512,432</u>
GASTOS DE OPERACIONES:		
Costo de venta	7,133	340
Gastos de administración	129,258	128,974
Otros egresos	1,738	201
Gastos financieros	34,674	53,189
	<u>172,803</u>	<u>182,704</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	295,252	329,728
25% Impuesto a la renta (Nota K)	24,224	21,966
UTILIDAD NETA	<u>271,028</u>	<u>307,762</u>

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)


Sr. José María Llopart Trullás
Representante Legal



CPA Erwin Gil Aguilar
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2009	50,000	2,221	25,654	170,152	240,514
Utilidad neta					307,762
Ajuste de inversiones permanentes				229,893	
Constitución de reservas		22,779			(22,779)
Ajuste del impuesto a la renta 2008					(19,067)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	50,000	25,000	25,654	400,045	506,430
Utilidad neta					271,028
Ajuste de inversiones permanentes					
Constitución de reservas					
Ajuste del impuesto a la renta 2009					
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>25,654</u>	<u>400,045</u>	<u>777,458</u>



Sr. José María Llopart Trullás
Representante Legal



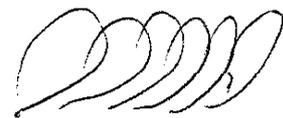
CPA Erwin Gil Aguilar
Contador

Vea notas a los estados financieros

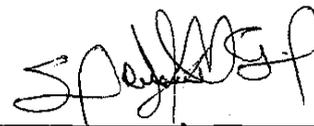
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD NETA	271,028	307,762
Partidas que no representan desembolso de efectivo:		
Ajustes de activos fijos	17,908	(120)
Depreciación	75,542	69,017
	<u>364,478</u>	<u>376,659</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por arriendo y servicios administrativos	267,948	127,290
Efectivo pagado a proveedores	(105,330)	(386,423)
Dividendos recibidos	200,095	243,193
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>727,191</u>	<u>360,719</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	<u>(573,768)</u>	<u>(143,207)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(573,768)</u>	<u>(143,207)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	<u>(200,000)</u>	<u>(200,000)</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(200,000)</u>	<u>(200,000)</u>
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)	(46,577)	17,512
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>52,653</u>	<u>35,141</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>6,076</u></u>	<u><u>52,653</u></u>



Sr. José María Llopart Trullás
Representante Legal



CPA Erwin Gil Aguilar
Contador

INMOBILIARIA PRAT S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA PRAT S.A.:

Fue constituida en 1989 en Quito, Ecuador, su actividad principal es el arriendo de bienes inmuebles y tiene como actividad secundaria el asesoramiento empresarial.

Inmobiliaria Prat es propietaria de una planta industrial en la ciudad de Quito la misma que es arrendada a Tiosa S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Las inversiones en acciones: Están registradas al valor nominal.

Los activos fijos: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detalla a continuación:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

Corresponde a depósitos en cuentas bancarias por US\$5,926 y US\$150 en caja, de libre disponibilidad.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Compañías filiales	(1)	139,712	169,241
Otras cuentas por cobrar		401	317,353
		<u>140,113</u>	<u>486,594</u>

INMOBILIARIA PRAT S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR:** (Continuación)

(1) Incluye principalmente US\$ 133,968 y US\$5,544 (En el 2009, US\$146,861 y US\$22,179) por cobrar a sus compañías relacionadas Tiosa S.A. y Grille S.A., respectivamente.

E. PAGOS ANTICIPADOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Seguros	1,042	940
Impuestos prepagados		16,159
Impuestos IVA (1)	236,858	181,067
	<u>237,900</u>	<u>198,166</u>

(1) Corresponde al crédito tributario acumulados de años anteriores a favor de la Compañía, generado principalmente en la adquisición de activos fijos por US\$234,673.

F. INVERSIONES PERMANENTES:

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participación	Valor en libros	
			2010	2009
Agrolit	376	N/D	300	300
Erco	77.481	N/D	18,103	18,103
Inalecsa	675	N/D	538	538
Sennant	3.800	N/D	1,572	1,572
Supan S.A.	28.000	44.64	250,000	250,000
Tiosa S.A.	73.456	20.00	223,847	223,847
			<u>494,360</u>	<u>494,360</u>

G. ACTIVOS FIJOS:

<u>Costo:</u>	Saldo al 01/01/2010	Adiciones	Transferencias	Saldo al 31/12/2010
<u>No Depreciables</u>				
Terrenos	51,526			51,526
Construcciones en curso	797,577	573,768	(1,353,545)	17,800
<u>Depreciables</u>				
Edificios	1,265,966		1,319,135	2,585,101
Maquinarias y Equipos			16,270	16,270
Muebles y equipos de oficina	19,619			19,619
Equipos Computación	13,976			13,976
Vehículos	22,747			22,747
	<u>2,171,411</u>	<u>573,768</u>	<u>(18,140)</u>	<u>2,727,039</u>
Depreciación acumulada	<u>(273,580)</u>	<u>(75,542)</u>	<u>232</u>	<u>(348,890)</u>
	<u>1,897,831</u>	<u>498,226</u>	<u>(17,908)</u>	<u>2,378,149</u>

INMOBILIARIA PRAT S.A.**H. CUENTAS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Insumos	477	2,318
Servicios	1,079	7,567
Compañías relacionadas (1)	220,578	230,997
Accionistas (2)	1,368,689	1,368,689
Otras	111,411	771
	<u>1,684,234</u>	<u>1,610,342</u>

(1) Corresponde a US\$220,578 por pagar a compañía relacionada Supan S.A.

(2) Incluye principalmente US\$1,358,838 por pagar a Tiosa S.A. por la ampliación de la planta en Quito.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

<u>Acreedor</u>	<u>No. Operación</u>	<u>Fecha de</u>		<u>Forma de Pago</u>	<u>Tasa de Interés</u>	<u>Saldos al 31/12/2010</u>	<u>Saldos al 31/12/2009</u>
		<u>Emisión</u>	<u>Vcto.</u>				
Produbanco	16233000	05/31/2007	4/05/2012	Mensual	10,08%	283,333	483,333
						283,333	483,333
Menos Porción Corriente						(200,000)	(200,000)
						<u>83,333</u>	<u>283,333</u>

(1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

	Banco	Total
	Produbanco	
Porción corriente 2011	200.000	200.000
2012	83.333	83.333
2015		
	<u>283,333</u>	<u>283,333</u>

J. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 50.000 acciones comunes al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición; reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. Durante el año 2009, se ajustó contra esta cuenta US\$229,893 del incremento en el valor de la participación accionaria en Supan S.A., originado en años anteriores.

INMOBILIARIA PRAT S.A.**J. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS** (Continuación):

Reserva facultativa y resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores. La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual, en el presente periodo la compañía no ha realizado dicha provisión. Al 31 de diciembre del 2010 la base de este cálculo, se determinó como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
Utilidad contable de enero a diciembre	295,252	329,728
Menos ingresos exentos	(200,095)	(243,195)
Más gastos no deducibles	1,738	1,329
Base Imponible para el cálculo de Impuesto a la Renta	96,895	87,864
25% Impuesto a la Renta	24,224	21,966
(-) Retenciones recibidas	(16,159)	
Impuesto a la renta por pagar	8,065	

L. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.