



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA PRAT S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010



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 2011 y 2010, 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 2011 y 2010, 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.

PK F&Os.

11 de mayo del 2012
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

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

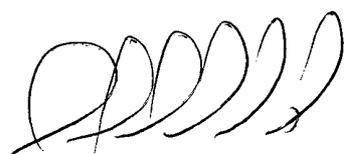


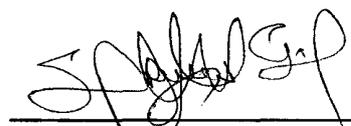
INMOBILIARIA PRAT S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
ACTIVO		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	58,569	6,076
Cuentas por cobrar (Nota D)	201,587	140,113
Pagos anticipados (Nota E)	241,183	237,900
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	501,339	384,089
INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)	494,361	494,360
ACTIVOS FIJOS (Nota G)	2,327,195	2,378,149
TOTAL DEL ACTIVO	3,322,895	3,256,598
PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CIRCULANTE:		
Cuentas por pagar (Nota H)	1,580,449	1,684,234
Pasivos acumulados e Impuesto a la renta	3,519	10,874
Porcion corriente del pasivo largo plazo (Nota I)	83,333	200,000
	1,667,301	1,895,108
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)		83,333
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	1,154,895	777,458
	1,655,594	1,278,157
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	3,322,895	3,256,598




 Sr. José María Llopart Trullás
 Representante Legal


 CPA Erwin Gil Aguilar
 Contador

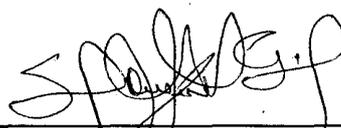
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS:		
Arriendo de edificio e instalaciones	180,000	180,000
Servicio administrativo	87,948	87,948
Dividendos	325,000	200,095
Otros ingresos	17,837	12
	<u>610,785</u>	<u>468,055</u>
GASTOS DE OPERACIONES:		
Costo de venta	17,800	7,133
Gastos de administración	181,299	129,258
Otros egresos	207	1,738
Gastos financieros	16,936	34,674
	<u>216,242</u>	<u>172,803</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	394,543	295,252
Impuesto a la renta (Nota K)	<u>17,106</u>	<u>24,224</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>377,437</u></u>	<u><u>271,028</u></u>



Sr. José María Llopert 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 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativas	Reserva de capital	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2010	50,000	25,000	25,654	400,045	506,430
Utilidad neta					271,028
Saldo al 1 de enero del 2011	50,000	25,000	25,654	400,045	777,458
Utilidad neta					377,437
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>50,000</u>	<u>25,000</u>	<u>25,654</u>	<u>400,045</u>	<u>1,154,895</u>



Sr. José María Llopert 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	
	2011	2010
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD NETA	377,437	271,028
Partidas que no representan desembolso de efectivo:		
Ajustes de activos fijos	17,800	17,908
Depreciación	138,614	75,542
Distribución de dividendos	(325,000)	200,095
	<u>208,851</u>	<u>564,573</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por arriendo y servicios administrativos	282,238	267,948
Efectivo pagado a proveedores	(133,136)	(105,330)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>357,953</u>	<u>727,191</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(105,460)	(573,768)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(105,460)</u>	<u>(573,768)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	(200,000)	(200,000)
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(200,000)</u>	<u>(200,000)</u>
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)	52,493	(46,577)
Saldo del efectivo al inicio del año	6,076	52,653
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>58,569</u>	<u>6,076</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 2011 Y 2010**

(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 S.A., 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:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja		150	150
Bancos	(1)	58,419	5,926
		<u>58,569</u>	<u>6,076</u>

(1) Corresponde saldos bancarios en Produbanco S.A.

INMOBILIARIA PRAT S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Compañías filiales	(1)	125,422	139,712
Otras cuentas por cobrar	(2)	76,165	401
		<u>201,587</u>	<u>140,113</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Tiosa S.A.		100,560	133,968
Supan S.A.		19,117	
Grille S.A.		5,545	5,544
Domitel S.A.		200	200
		<u>125,422</u>	<u>139,712</u>

(2) Incluye principalmente US\$74,920 de cobros a terceros.

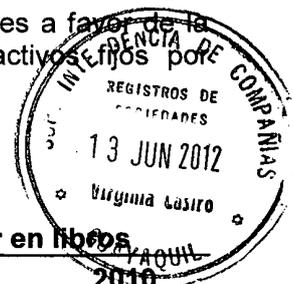
E. PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Seguros		1,302	1,042
Impuesto al Valor Agregado	(1)	239,881	236,858
		<u>241,183</u>	<u>237,900</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\$237,898 (En el 2010 US\$234,673).

F. INVERSIONES PERMANENTES:

Compañía	No. Acciones o participaciones	% Participación	Valor en libros	
			2011	2010
Agrolit S.A.	376	N/D	300	300
Erco S.A.	77.481	N/D	18,104	18,103
Inalecsa S.A.	675	N/D	538	538
Sennant S.A.	3.800	N/D	1,572	1,572
Supan S.A.	28.000	20.00	250,000	250,000
Tiosa S.A.	73.456	20.00	223,847	223,847
			<u>494,361</u>	<u>494,360</u>



INMOBILIARIA PRAT S.A.**G. ACTIVOS FIJOS:**

<u>Costo:</u>	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2011</u>
<u>No Depreciables</u>				
Terrenos	51,526			51,526
Construcciones en curso	17,800	65,431	(17,800)	65,431
<u>Depreciables</u>				
Edificios	2,585,101			2,585,101
Maquinarias y equipos	16,270			16,270
Muebles y equipos de oficina	19,619	5,246		24,865
Instalaciones		34,783		34,783
Equipos computación	13,976			13,976
Vehículos	22,747			22,747
	2,727,039	105,460	(17,800)	2,814,699
Depreciación acumulada	(348,890)	(138,614)		(487,504)
	<u>2,378,149</u>	<u>(33,154)</u>	<u>(17,800)</u>	<u>2,327,195</u>

H. CUENTAS POR PAGAR:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Insumos	239	477
Servicios	787	1,079
Compañías relacionadas	(1) 212,982	212,429
Accionistas	(2) 1,366,317	1,358,838
Otras	124	111,411
	<u>1,580,449</u>	<u>1,684,234</u>

(1) Corresponde a US\$203,872 (En el 2010 US\$220,578) por pagar a su relacionada Supan S.A., y US\$9,110 a Grille S.A.

(2) Incluye principalmente US\$1,356,465 (En el 2010 US\$1,358,838) por pagar a Tiosa S.A.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

<u>Acreeedor</u>	<u>No.</u> <u>Operación</u>	<u>Fecha de</u>		<u>Forma de</u>	<u>Tasa de</u>	<u>Saldos al</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>Emisión</u>	<u>Vcto.</u>	<u>Pago</u>	<u>Interés</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Prodebanco S.A.	16233000	05/31/2007	4/05/2012	Mensual	10,08%	83,333	283,333
							283,333
Menos Porción Corriente						(83,333)	(200,000)
							<u>83,333</u>



INMOBILIARIA PRAT S.A.**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.

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 24% (25% en el 2010) sobre la utilidad tributable anual, en el presente periodo la compañía no ha realizado dicha provisión. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la base de este cálculo, se determinó como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad contable de enero a diciembre	394,543	295,252
Menos ingresos exentos	(325,000)	(200,095)
Más gastos no deducibles	1,732.34	1,738
Base Imponible para el cálculo de		
Impuesto a la Renta	71,275	96,895
Impuesto a la Renta	17,106	24,224
(-) Retenciones recibidas	(16,337)	(16,159)
Impuesto a la renta por pagar	<u>769</u>	<u>8,065</u>

**L. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.IC1.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

INMOBILIARIA PRAT S.A.**M. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

