

PKF & Co.

PKF

Audidores &
Asesores Financieros

Archivo General

Guayaquil, 5 de mayo de 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Guayaquil.

Estimados Señores:

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

COMPañÍA	Años Terminados	Expediente No.
• INMOBILIARIA PRAT S.A.	Al 31 de diciembre de 2008 y 2007	46474

Muy atentamente,

PKF & Co.

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



Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito Ecuador



Auditors &
Financial Advisors

INMOBILIARIA PRAT S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2008 y 2007



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los balances generales de **INMOBILIARIA PRAT S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración:

2. Los estados financieros con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable pero no absoluta y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. Nuestra auditoría incluye aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo que podría representar cambios en los estados financieros. El proceso de auditoría incluye una evaluación del control interno que sirve como base para diseñar los procedimientos, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del mismo. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Administración, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

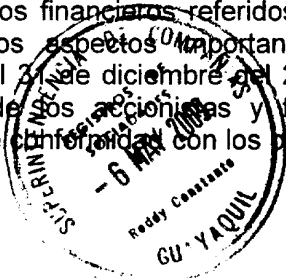
Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **INMOBILIARIA PRAT S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF & Co.

13 de marzo del 2009
Guayaquil, Ecuador

Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 Fax: (593-4) 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec www.pkfecuador.com P.O. Box 09-06-2045
PKF Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil Ecuador



Edgar Naranjo L.
Edgar Naranjo L.

Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito Ecuador

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

(Expresados en USDólares)

Al 31 de diciembre del

2008

2007

ACTIVO**ACTIVO CIRCULANTE:**

Efectivo (Nota C)	35,141	36,532
Cuentas por cobrar (Nota D)	206,285	93,286
Pagos anticipados (Nota E)	192,070	191,309
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	433,496	321,127

INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)**ACTIVOS FIJOS (Nota G)**

264,467	40,620
1,823,520	1,854,341

TOTAL DEL ACTIVO

2,521,484	2,216,089
-----------	-----------

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**PASIVO CIRCULANTE:**

Cuentas por pagar (Nota H)	1,344,794	860,710
Pasivos acumulados e Impuesto a la renta	4,817	11,404
Porcion corriente del pasivo largo plazo (Nota I)	200,000	200,000
	1,549,611	1,072,114

PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)

483,332	683,332
---------	---------

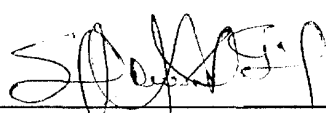
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)

Capital social	50,000	800
Aportes para futuras capitalizaciones		49,200
Reserva legal	2,221	2,221
Reserva facultativa	25,654	25,654
Reserva de capital	170,152	170,152
Resultados acumulados	240,514	212,615
	488,541	460,642

**TOTAL DEL PASIVO E INVERSION
DE LOS ACCIONISTAS**

2,521,484	2,216,089
-----------	-----------


 Sr. José María Llopart Trullás
 Representante Legal


 CPA. Erwin Gil Aguilar
 Contador

Vea notas a los estados financieros

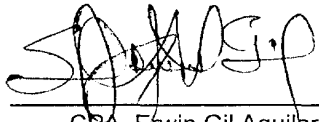
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
INGRESOS:		
Arriendo de edificio e instalaciones	180,000	131,000
Servicio administrativo	87,948	87,948
Dividendos (Nota F)	147,400	122,000
Otros ingresos	47	
	<u>415,395</u>	<u>340,948</u>
GASTOS DE OPERACIONES:		
Gastos de administración	106,941	138,266
Otros egresos	1,245	1,545
Gastos financieros	<u>77,485</u>	<u>60,622</u>
	<u>185,671</u>	<u>200,433</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	229,724	140,515
25% Impuesto a la renta (Nota H)	<u>20,892</u>	<u>5,015</u>
UTILIDAD NETA	<u>208,832</u>	<u>135,500</u>



Sr. José María Llopart Trullás
Representante Legal



CPA. Erwin Gil Aguilar
Contador

Vea notas a los estados financieros

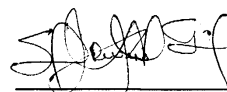
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativas	Reserva de capital	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2007	800	49,200	2,221	25,654	170,152	77,115
Utilidad neta						135,500
Saldo al 31 de diciembre del 2007	800	49,200	2,221	25,654	170,152	212,615
Utilidad neta						227,899
Dividendos						(200,000)
Aporte para incremento de Capital	49,200	(49,200)				
Saldo al 31 de diciembre del 2008	50,000	-	2,221	25,654	170,152	240,514



Sr. José María Llopart Trullàs
Representante Legal



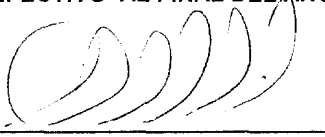
CPA. Erwin Gil Aguilar
Contador

Vea notas a los estados financieros

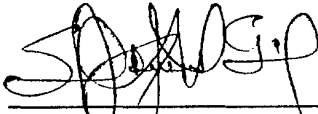
INMOBILIARIA PRAT S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2008	2007
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD NETA	229,724	135,500
Partidas que no representan desembolso de efectivo:		
Depreciación	68,714	46,196
	<u>298,438</u>	<u>181,696</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido por arriendo y servicios administrativos	180,274	191,653
Efectivo pagado a proveedores	(389,610)	(965,515)
Dividendos recibidos (Nota F)	<u>147,400</u>	<u>122,000</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>236,502</u>	<u>(470,165)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	<u>(37,893)</u>	<u>(379,360)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(37,893)</u>	<u>(379,360)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	<u>(200,000)</u>	<u>883,332</u>
Efectivo neto (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(200,000)</u>	<u>883,332</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO	<u>(1,391)</u>	<u>33,807</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>36,532</u>	<u>2,725</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>35,141</u>	<u>36,532</u>



Sr. José María Llopert Trullás
Representante Legal



CPA. Erwin Gil Aguilar
Contador

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA PRAT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(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\$34,991 y US\$150 en caja, de libre disponibilidad.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Compañías filiales	(1)	116,531	28,857
Otras cuentas por cobrar	(2)	274,752	64,429
		<u>391,283</u>	<u>93,286</u>

(1) Incluye principalmente US\$92,203 (En el 2007, US\$16,793) y US\$24,128 (En el 2007 US\$12,064) por cobrar a sus compañías relacionadas Tiosa S.A. y Grille S.A., respectivamente.

(2) Incluye principalmente US\$271,215 por cobrar al accionista.

E. PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Seguros		1,050	756
Impuestos prepagados		19,067	8,151
Impuestos IVA	(1)	171,953	182,402
		<u>192,070</u>	<u>191,309</u>

(1) Corresponde al crédito tributario acumulados de años anteriores a favor de la compañía, generado principalmente el la adquisición de activos fijos por US\$170,413.

F. INVERSIONES PERMANENTES:

	No. Acciones	% Particip.	Saldo contable
Agrolit	376	N/D	300
Erco	77.481	N/D	18,103
Inalecsa	675	N/D	538
Sennant	3.800	N/D	1,572
Supan S.A.	28.000	44.64	20,106
Tiosa S.A.	1	0.01	1
			<u>40,620</u>

Durante el año 2008, la Compañía recibió de Supan S.A. US\$27,400 como dividendos.

G. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 01/01/2008	Adiciones	Saldo al 31/12/2008
Terreno	51,526		51,526
Edificio	1,265,966		1,265,966
Muebles, enseres y equipos	11,501	1,817	13,318
Equipos de computación	13,976		13,976
Vehiculos	1,774	20,973	22,747
Obras y activos en procesos	645,447	15,103	660,550
	<u>1,990,190</u>	<u>37,893</u>	<u>2,028,083</u>
Depreciación acumulada	(135,849)	(68,714)	(204,563)
	<u>1,854,341</u>	<u>(30,821)</u>	<u>1,823,520</u>

H. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2008	2007
Insumos		149	57
Servicios		8,429	22,421
Compañías relacionadas	(1)	1,124,989	546,029
Accionistas		92,203	292,203
Otras		174	
		<u>1,225,944</u>	<u>860,710</u>

(1) Incluye principalmente US\$940,768 y US\$148,826 por pagar a Tiosa S.A. por la ampliación de la planta en Quito y facturación, respectivamente.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

Acreedor	No. Operación	Fecha de		Forma de Pago	Tasa de Interés	Saldos al 31/12/2008	Saldos al 31/12/2007
		Emisión	Vcto				
Produbanco	16233000	05/31/2007	05/04/2012	Mensual	10,08%	683,332	883,332
						<u>683,332</u>	<u>883,332</u>
Menos Porción Corriente						<u>(200,000)</u>	<u>(200,000)</u>
						<u>483,332</u>	<u>683,332</u>

J. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 800 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.

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 2008 la base de este cálculo, se determinó como sigue:

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

	2008	2007
Utilidad contable de enero a diciembre	109,724	140,515
Más gastos no deducibles:	1,245	1,545
Menos dividendos en efectivo	27,400	122,000
Base Imponible para el cálculo de Impuesto a la Renta	83,569	20,060
25% Impuesto a la Renta	20,892	5,015

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 2008, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.