

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYOS. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**



AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**, al 31 de diciembre de 2003 y 2004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en la auditoria efectuada.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoria realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.** al 31 de diciembre de 2003 y 2004, los resultados de sus operaciones, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.
4. Conforme requerimientos de la Resolución No. 1071 publicada en registro oficial No. 740 del 8 de enero de 2003 y Circular 9170104DGEC-001 de diciembre 31 de 2003, publicada en registro oficial 264 del 2 de febrero de 2004, emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de la Compañía incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

Audicorp C. Ltda.

AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401

Manuel Álvarez Bernita
Manuel Álvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, abril 1 de 2005

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**

<u>ACTIVO</u>	(NOTAS)	2003US dólares.....	2004
Caja y bancos		20.618	1.939
Cuentas por cobrar	2	266.253	246.526
Impuestos anticipados		8.155	11.510
Inversiones permanentes	3	655.102	679.636
Propiedades y equipos, netos	4	791.120	748.474
Otros activos		577	1.023
TOTAL ACTIVO		1.741.825	1.689.108
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO			
Cuentas por pagar	5	323.834	204.923
Pasivos acumulados	6	30.205	46.539
Obligaciones con terceros	7	349.000	349.000
Depósitos en garantía			2.500
TOTAL PASIVO		703.039	602.962
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	8	800	800
Aportes para futuro aumento de Capital		47.530	47.530
Reserva legal		244	244
Reserva facultativa		117	117
Reserva de capital		626.961	626.961
Resultados acumulados		257.952	347.356
Resultados del ejercicio		105.182	63.138
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.038.786	1.086.146
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.741.825	1.689.108

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

<u>INGRESOS</u>	(NOTAS)	2003	2004
		US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		90.720	87.110
Dividendos recibidos	3	139.784	91.095
Intereses y otros		701	7.404
TOTAL INGRESOS		231.205	185.609
<u>(-) GASTOS</u>			
Administrativos		(94.031)	(94.551)
Financieros		(25.083)	(27.920)
Otros		(6.909)	
TOTAL GASTOS		(126.023)	(122.471)
Resultados del ejercicio		105.182	63.138

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**

	Capital social	Aportes futuras capitalizac.	Reservas..... legal	Reservas..... facultativa	Reservas..... de capital	Resultados..... Acumulados	Resultados..... del ejercicio	Total
	US dólares							
Saldos dic. 31, 2002	800	47.530	244	117	626.961	174.072	98.682	948.406
Transferencia						98.682	(98.682)	0
Ajustes y/o reclasificaciones						(14.802)		(14.802)
Utilidad del ejercicio							105.182	105.182
Saldos dic. 31, 2003	800	47.530	244	117	626.961	257.952	105.182	1.038.786
Transferencia						105.182	(105.182)	0
Ajustes y/o reclasificaciones						(15.778)		(15.778)
Utilidad del ejercicio							63.138	63.138
Saldos dic. 31, 2004	800	47.530	244	117	626.961	347.356	63.138	1.086.146

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**

	2003	2004
	US dólares.....	
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Efectivo recibido de clientes	82.547	87.037
Dividendos recibidos en efectivo	65.255	66.561
Otros	701	7.404
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	(75.766)	(46.241)
(-) Intereses	(109.410)	(27.920)
Efectivo utilizado / provisto en actividades de operación	(36.673)	86.841
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Compra de activos fijos, netos	(15.252)	(8.961)
Compra / Venta de inversiones en acciones	330.015	
Efectivo provisto / utilizado en actividades de inversión	314.763	(8.961)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Prestamos recibidos de terceros	140.000	
Pago a accionistas y partes relacionadas	(397.618)	(115.504)
Cobro de préstamos otorgados, netos (Cías relacionadas)		18.945
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(257.618)	(96.559)
Variación de efectivo del año	20.472	(18.679)
Saldo al inicio de año	146	20.618
Saldo al final del año	20.618	1.939

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EFECTIVO UTILIZADO / PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**

	2003	2004
	US dólares.....	
Utilidad neta	105.182	63.138
Ajustes a a utilidad neta:		
(-) Dividendos en acciones	(74.529)	(24.534)
(+) Depreciación	54.952	51.607
(+) Otros	1.004	556
Subtotal	<u>86.609</u>	<u>90.767</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento / disminución en cuentas por cobrar	(3.958)	782
Incremento en impuestos anticipados	(4.215)	(3.355)
Incremento en otros activos		(446)
Disminución en cuentas por pagar	(5.699)	(3.407)
Disminución en pasivos acumulados	(109.410)	
Incremento en depósitos en garantía		2.500
Subtotal	<u>(123.282)</u>	<u>(3.926)</u>
Efectivo utilizado / provisto en actividades de operación	<u>(36.673)</u>	<u>86.841</u>

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 14 de mayo de 1969 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio del mismo año. Su actividad principal es la administración de bienes raíces y personales, adicionalmente podrá eventualmente adquirir derechos reales y personales, bienes muebles e inmuebles y contraer obligaciones de dar, hacer o no hacer.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación:

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en US dólares, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías, las cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. La principal diferencia entre las disposiciones tributarias y normas de contabilidad consiste en que las pérdidas en cambio del ejercicio 1999 se podían registrar como cargos diferidos y amortizarlas hasta en cinco años.

Ingresos por arriendos y cuentas por Cobrar.- Constituyen valores por cobrar por concepto de cánones de arriendos registrados según se devengan.

Inversiones permanentes.- Están registrados al costo reexpresado en años anteriores más los ajustes resultantes de la conversión de estados financieros de sucres a US dólares mediante la aplicación de la NEC – 17 realizada al 31 de marzo de 2000.

Propiedades y equipos, netos.- Están contabilizados al costo reexpresado en años anteriores, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Las tasa de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles, enseres, equipos de oficina y otros	10%
Vehículos y equipos electrónicos	20%

Reserva de capital.- Registra saldos de las cuentas “Reexpresión monetaria” y “Reserva por revalorización del patrimonio” generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo de 2000.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
2000	91%
2001	22 %
2002	9.8%
2003	5.6%
2004	4,8%

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2003	2004
	US dólares.....	
Bantry Finance	12.203	12.203
Werner Moeller C.(Parte relacionada)	183.556	184.102
Clientes	1.900	
Compañías relacionadas:	66.237	47.858
Otros	2.357	2.363
Total	266.253	246.526

Bantry Finance no tiene plazo de vencimiento y no genera intereses.

En el 2003 Compañías relacionadas incluyen US\$ 59.217 de Tipecorp S. A. y US\$ 7.020 de Corporación Lanec S. A.; en el 2004 incluyen US\$ 37.976 de Tipecorp S. A., US\$ 7.020 de Corporación Lanec S. A. y otras 4 Compañías con saldos inferiores a US\$ 280 y no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica.

Compañías relacionadas y Werner Moeller Camacho, no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica..

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004****3. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre de, están constituidas como sigue:

		2003	2004
	% Participación	US dólares.....	
Cemento Nacional C. A.	0,08	211.140	211.140
Hotel Continental S. A.	4,03	58.368	58.368
National Fruit Holding S. A.	14,28	57.328	57.328
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	0,25	149.545	149.545
Inversancarlos S. A.	0,25	49.067	73.601
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	43.897	43.897
Agrícola Santa María S. A.	49,00	28.168	28.168
Export trading del Ecuador		-	2.807
Nueve / una invers.inferior a US\$ 2.900		2.807	
Subtotal		600.320	624.854
Anticipo a inversiones			
Agrícola Santa María S. A.		54.782	54.782
Subtotal		54.782	54.782
Total		655.102	679.636

A la presente fecha la Compañía se encuentra gestionando la entrega de información con el propósito de determinar el Valor Patrimonial Proporcional de sus inversiones.

Durante los años 2003 y 2004, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2003	2004
En efectivo	US dólares.....	
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	6.134	4.907
Inversancarlos S. A.	7.360	4.907
Cemento Nacional C. A.	51.761	56.747
Subtotal	65.255	66.561
En acciones		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	13.739	
Cemento Nacional C. A.	60.704	
Inversancarlos S. A.		24.534
Ecuapracti S. A.	86	
Subtotal	74.529	24.534
Total	139.784	91.095

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**4. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos	Adiciones	Saldos	Adiciones	Saldos
	dic. 31, 2002	y/o gasto	dic. 31, 2003	y/o gasto	dic. 31, 2004
	US dólares.....				
Terreno	5.518		5.518	8.600	14.118
Edificios	950.169		950.169		950.169
Maq. Y equipos	1.161		1.161		1.161
Muebles y enseres	62	13.100	13.162		13.162
Equipos electrónicos	1.039	702	1.741	361	2.102
Vehículos	45.699		45.699		45.699
Otros (instalaciones)	46.124		46.124		46.124
Otros enseres	35	1.450	1.485		1.485
Subtotal	1.049.807	15.252	1.065.059	8.961	1.074.020
(-) Depreciación acumulada	218.987	54.952	273.939	51.607	325.546
	-				
Total	830.820	(39.700)	791.120	(42.646)	748.474

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2003	2004
	US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moelier F.	239.427	144.213
Werner Moelier C.	5.240	7.190
Starville Corp (accionista)	61.057	38.817
Corporación Comercial La Sociedad S. A.	2.273	2.273
Impuestos por pagar	801	675
Linda Abad	2.657	2.657
Banco Bolivariano	2.613	
Contribuciones municipales	6.645	24
Otros	3.121	9.074
Total	323.834	204.923

Partes relacionadas, no tienen fecha de vencimiento específica ni genera interés

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004****6. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2003	2004
	US dólares.....	
Intereses	1.911	1.918
Beneficios sociales	28.294	44.621
Total	30.205	46.539

Intereses corresponden a obligación con la Compañía Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. Según se detalla en la nota 7.

Durante los años 2003 y 2004, el movimiento de beneficios sociales fue como sigue:

	2003	2004
	US dólares.....	
Saldo inicio de año	12.688	28.294
(+) Provisiones	15.606	16.506
(-) Pagos		179
Saldo fin de año	28.294	44.621

7. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2004, se mantienen dos obligaciones con la Compañía Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. adquirida para capital de trabajo por US\$ 209.000 y US\$ 140.000 con vencimientos en diciembre 3 y 10 de 2005 respectivamente e interés del 8% anual.

Las obligaciones están registrada en el Banco Central del Ecuador, razón por la cual la Compañía realiza las provisiones de intereses sobre esta obligación.

8. CAPITAL SOCIAL

El capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo su único accionista la Compañía extranjera Starville Corp.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004****9. RESERVA DE CAPITAL**

Representa los saldos de las cuentas “reexpresión monetaria” por US\$ 43.378; “reserva por revalorización del patrimonio” por US\$ 247.712 y ajustes realizados por US\$ 335.871; originados en la conversión de estados financieros de sucres a US dólares a marzo 31 de 2000.

10. PARTICIPACION A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

Según la documentación disponible, la Compañía ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas hasta el ejercicio 1987, no existiendo glosas pendientes por liquidar.

La depuración de la base imponible para el cálculo de participación a empleados e impuesto a la renta del año fue como sigue:

	2003	2004
	US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	105.182	63.138
(-) 15% participación a empleados	<u>15.777</u>	<u>9.471</u>
Subtotal	89.405	53.667
(+) Gastos no deducibles	10.877	2.253
(-) Ingresos exentos (dividendos recibidos)	<u>(139.783)</u>	<u>(91.095)</u>
Base imponible	(39.501)	(35.175)
25% impuesto a la renta	0	0

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2003 y 2004 los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 2 y 5

12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a requerimientos de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2004 fecha de corte de los estados financieros y abril 1 de 2005 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 Y 2004**

**12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑIAS.- (continuación)**

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2004, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía ha dado cumplimiento a las medidas correctivas de control interno establecida por auditoria externa del año anterior.
