

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYOS. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**





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 2004 y 2005 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 2004 y 2005, 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, 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 Alvarez Bernifa
Manuel Alvarez Bernifa
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, marzo 20 de 2006

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B - Guayaquil
Teléfonos: 2440223 2448414 Telefax: 2440223 Casilla: 09016301
Email: audicorp_cltlda@hotmail.com

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

<u>ACTIVO</u>	(NOTAS)	2004	2005
		US dólares.....	
Caja y bancos		1.939	9.694
Cuentas por cobrar	2	246.526	209.722
Impuestos anticipados		11.510	14.827
Inversiones permanentes	3	679.636	690.181
Propiedades y equipos, netos	4	748.474	696.970
Otros activos		1.023	14.016
TOTAL ACTIVO		1.689.108	1.635.410
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar	5	204.923	88.902
Pasivos acumulados	6	46.539	46.162
Obligaciones con terceros	7	349.000	349.000
Depósitos en garantía		2.500	4.100
TOTAL PASIVO		602.962	488.164
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	8	800	800
Aportes para futuro aumento de Capital		47.530	50.715
Reserva legal		244	244
Reserva facultativa		117	117
Reserva de capital	9	626.961	626.961
Resultados acumulados		347.356	401.024
Resultados del ejercicio		63.138	67.385
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.086.146	1.147.246
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.689.108	1.635.410

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 2004 Y 2005

<u>INGRESOS</u>	(NOTAS)	2004	2005
		US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		87.110	100.583
Dividendos recibidos	3	91.095	85.857
Intereses y otros		7.404	660
TOTAL INGRESOS		185.609	187.100
(-)			
<u>GASTOS</u>			
Administrativos		(94.551)	(91.764)
Financieros		(27.920)	(27.951)
TOTAL GASTOS		(122.471)	(119.715)
Resultados del ejercicio		63.138	67.385

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 2004 Y 2005**

	Capital social	Aportes futuras capitalizac.	Reservas legal	Reservas facultativa	Reservas de capital	Resultados Acumulados	Resultados del ejercicio	Total
US dólares								
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
Transferencia						63.138	(63.138)	0
Aporte de accionista		3.185						3.185
Ajustes y/o reclasificaciones						(9.470)		(9.470)
Utilidad del ejercicio							67.385	67.385
Saldos dic. 31, 2005	800	50.715	244	117	626.961	401.024	67.385	1.147.246

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 2004 Y 2005**

2004 2005
.....US dólares.....

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	87.037	94.725
Dividendos recibidos en efectivo	66.561	78.497
Otros	7.404	1.144
(-) Efectivo pagado a trabajadores, proveedores y otros	(74.161)	(75.221)
Efectivo provisto en actividades de operación	<u>86.841</u>	<u>99.145</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Compra de activos fijos, netos	(8.961)	(108)
Compra de otros activos		(13.084)
Compra de inversiones en acciones		(3.185)
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(8.961)</u>	<u>- 16.377</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aporte de accionista para futuro aumento de capital		3.185
Prestamos otorgados netos a partes relacionadas		(46.887)
Pago a partes relacionadas	- 115.504	(31.311)
Cobro de prestamos otorgados netos (Cias relacionadas)	18.945	
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>- 96.559</u>	<u>(75.013)</u>
Variación de efectivo del año	- 18.679	7.755
Saldo al inicio de año	20.618	1.939
Saldo al final del año	<u>1.939</u>	<u>9.694</u>

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 PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

	2004	2005
	US dólares.....	
Utilidad neta	63.138	67.385
Ajustes a la utilidad neta:		
(-) Dividendos en acciones	(24.534)	(7.360)
(+) Depreciación	51.607	51.612
(+) Otros	556	
Subtotal	<u>90.767</u>	<u>111.637</u>
Variaciones en activos / pasivos operativos		
Disminución / incremento en cuentas por cobrar	782	(541)
Incremento en impuestos anticipados	(3.355)	(3.317)
Incremento / disminución en otros activos	(446)	575
Disminución / incremento en cuentas por pagar	(3.407)	949
Disminución en pasivos acumulados		(2.288)
Incremento en depósitos en garantía	2.500	1.600
Pagos realizados de años anteriores		(9.470)
Subtotal	<u>(3.926)</u>	<u>(12.492)</u>
Efectivo provisto / utilizado en actividades de operación	<u>86.841</u>	<u>99.145</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 2004 Y 2005

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 2004 Y 2005****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>
2003	5,6%
2004	4,8%
2005	5,8%

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2004US dólares.....	2005
Bantry Finance	12.203	12.203
Partes relacionadas		
Werner Moeller C.	184.102	188.844
Clientes		541
Compañías relacionadas:	47.858	6.601
Otros	2.363	1.533
Total	246.526	209.722

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

En el 2004 Compañías relacionadas incluyen US\$ 37.976 de Tipecorp S. A. y US\$ 7020 de Corporación Lanec S. A. y otras 4 Compañías con saldos inferiores a US\$ 280; en el 2005 incluyen: US\$ 6.193 de Aprojol S. A. y otras 2 Compañías con saldos inferiores a US\$ 285 cada una.

Compañías y partes relacionadas, no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento específica..

3. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre de, están constituidas como sigue:

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****3. INVERSIONES PERMANENTES.- (continuación)**

		2004	2005
	% 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	73.601	80 961
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	43.897	43 897
Agrícola Santa María S. A.	49,00	28.168	86 135
Export trading del Ecuador	49,00	2.807	2 807
Subtotal		<u>624.854</u>	<u>690 181</u>
Anticipo a inversiones			
Agrícola Santa María S. A.		54.782	-
Subtotal		<u>54.782</u>	<u>-</u>
Total		<u>679.636</u>	<u>690 181</u>

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 2004 y 2005, la Compañía recibió ingresos por repartición de dividendos como sigue:

	2004	2005
En efectivo	US dólares.....	
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	4.907	6.133
Inversancarlos S. A.	4.907	4.907
Hotel Continental		2.417
Cemento Nacional C. A.	56.747	65.040
Subtotal	<u>66.561</u>	<u>78.497</u>
En acciones		
Inversancarlos S. A.	24.534	7.360
Subtotal	<u>24.534</u>	<u>7.360</u>
Total	<u>91.095</u>	<u>85.857</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**4. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 2003	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2004	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2005
	(US dólares).....				
Terreno	5.518	8.600	14.118		14.118
Edificios	950.169		950.169		950.169
Maq. Y equipos	1.161		1.161		1.161
Muebles y enseres	13.162		13.162		13.162
Equipos electrónicos	1.741	361	2.102	108	2.210
Vehículos	45.699		45.699		45.699
Otros (instalaciones)	46.124		46.124		46.124
Otros enseres	1.485		1.485		1.485
Subtotal	1.065.059	8.961	1.074.020	108	1.074.128
(-) Depreciación acumulada	273.939	51.607	325.546	51.612	377.158
Total	791.120	(42.646)	748.474	(51.504)	696.970

5. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2004	2005
	US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	144.213	49.222
Werner Moeller C.	7.190	9.139
Starville Corp (accionista)	38.817	
Predilsol S. A.		13.662
Corporación Comercial La Sociedad S. A.	2.273	2.273
Impuestos por pagar	675	342
Linda Abad	2.657	2.657
Contribuciones municipales	24	19
Otros	9.074	11.088
Total	204.923	88.902

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 2004 Y 2005****6. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2004	2005
	US dólares.....	
Intereses	1.918	1.911
Beneficios sociales	44.621	44.251
Total	46.539	46.162

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

Durante los años 2004 y 2005, el movimiento de beneficios sociales fue como sigue:

	2004	2005
	US dólares.....	
Saldo inicio de año	28.294	44.621
(+) Provisiones	16.506	10.204
(-) Pagos	(179)	(10.574)
Saldo fin de año	44.621	44.251

7. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2005, 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 2006 respectivamente e interés del 8% anual.

Las obligaciones están registrada en el Banco Central del Ecuador mediante No. 05-2523 y 05-2548, razón por la cual la Compañía realiza las provisiones de intereses sobre esta obligación.

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005****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.

9. CAPITAL ADICIONAL

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\$ 335.371; 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:

	2004	2005
	US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	63.138	67.385
(-) 15% participación a empleados	9.471	10.108
Subtotal	53.667	57.277
(+) Gastos no deducibles	2.253	3.220
(-) Ingresos exentos (dividendos recibidos)	(91.095)	(85.857)
Base imponible	(35.175)	(25.360)
25% impuesto a la renta	0	0

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 2 y 5

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2005**

**12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑÍAS**

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

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2005 fecha de corte de los estados financieros y marzo 20 de 2006 fecha de la realización de nuestra auditoría no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2005, 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 auditoría externa del año anterior.
