



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 2007 y 2006 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 2007 y 2006, 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 Bernita

**Manuel Alvarez Bernita
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655**

Guayaquil, abril 5 de 2008

Dirección: La Chala calle 1era. Villa 106 B - Guayaquil
Teléfonos: 2440223 2448414 Telefax: 2440223 Casilla: 090116512
Email: audicorp_cltda@hotmail.com



PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

<u>ACTIVO</u>	(NOTAS)	2007	2006
		US dólares.....	
Caja y bancos		13.501	83.349
Cuentas por cobrar	2	269.695	210.382
Impuestos anticipados	3	26.818	23.471
Inversiones permanentes	4	648.870	608.881
Propiedades y equipos, netos	5	711.839	782.870
Otros activos		13.617	15.072
TOTAL ACTIVO		1.684.340	1.724.025
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar	6	68.646	138.875
Pasivos acumulados	7	46.363	56.288
Obligaciones con terceros	8	349.000	349.000
Depósitos en garantía		200	3.800
TOTAL PASIVO		464.209	547.963
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	9	800	800
Aportes para futuro aumento de Capital		50.715	50.715
Reserva legal		244	244
Reserva facultativa		117	117
Reserva de capital	10	626.961	626.961
Resultados acumulados		491.386	458.301
Resultados del ejercicio		49.908	38.924
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.220.131	1.176.062
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		1.684.340	1.724.025

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 2007 Y 2006

<u>INGRESOS</u>	(NOTAS)	2007	2006
		US dólares.....	
Arriendo de inmuebles		93.136	111.855
Dividendos recibidos	4	112.669	63.867
Intereses y otros		195	
TOTAL INGRESOS		206.000	175.722
<u>(-) GASTOS</u>			
Administrativos		(128.172)	(108.878)
Financieros		(27.920)	(27.920)
TOTAL GASTOS	-	(156.092)	(136.798)
Resultados del ejercicio		49.908	38.924

Ver notas a los estados financieros

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO INDIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

	2007	2006
	US dólares.....	
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Utilidad neta	49.908	38.924
Ajustes a la utilidad neta:		
(-) Dividendos en acciones	(39.989)	
(+) Depreciación	71.134	60.012
Subtotal	81.053	98.936
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Incremento en cuentas por cobrar	(15.500)	(660)
Incremento en impuestos anticipados	(3.347)	(8.644)
Disminución en otros activos	1.455	1.056
Incremento en cuentas por pagar	1.053	
Disminución en pasivos acumulados	(15.764)	(2.394)
Disminución en depósitos en garantía	(3.600)	
Efectivo provisto en actividades de operación	45.350	88.294
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>		
Compra de activos fijos, netos	(103)	(145.912)
Compra / Venta de inversiones en acciones		81.300
Efectivo utilizado en actividades de inversión	(103)	(64.612)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Prestamos otorgados / recibidos netos a partes relacionadas	(115.095)	49.973
Efectivo utilizado / provisto en actividades de financiamiento	(115.095)	49.973
Variación de efectivo del año	(69.848)	73.655
Saldo al inicio de año	83.349	9.694
Saldo al final del año	13.501	83.349

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 2007 Y 2006

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.- Constituyen 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 tasas 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 2007 Y 2006****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>
2004	1,70%
2005	4.36%
2006	2,87%
2007	3.32%

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.	43.073	189.439
Werner Moeller C.	190.645	
Bantry Finance	12.203	12.203
Clientes	6.790	
Compañías relacionadas:	6.963	7.429
Otros	10.021	1.311
Total	269.695	210.382

Partes y Compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento específica y no genera intereses.

En el 2006 Compañías relacionadas incluyen US\$ 6.237 de Aprojol S. A. y otras tres Compañías con saldos inferiores a US\$ 720 cada una; y en el 2007 incluyen US\$ 6.245 de Aprojol S. A. y US\$ 718 de la Compañía Trasatlantic Co. .

Clientes incluye US\$ 4.400 al Sr. Wernwr Moeller F. y US\$ 2.390 a Compañía relacionada Alimentosa S. A.

3. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
IVA pagado	85	28
Retención IVA (70%)	4.682	5.704
Impuesto a la renta	22.051	17.739
Total	26.818	23.471

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006****4. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

		2007	2006
	% Participación	US dólares.....	
Holcin Ecuador S. A.	0,08	129.840	129.840
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	172.361	149.545
Inversancarlos S. A.	0,25	98.134	80.961
Inmobiliaria Montesol S. A.	3,38	43.897	43.897
Agrícola Santa María S. A.	49,00	86.135	86.135
Exporttrading del Ecuador	49,00	2.807	2.807
Total		648.870	608.881

La Junta General de Accionistas de Holcin Ecuador S. A. en sesión extraordinaria celebrada el 13 de octubre de 2006, resolvió disminuir el capital social de esta Compañía mediante la reducción del valor nominal de sus acciones devolviendo a PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A. US\$ 81.300 en efectivo.

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; no obstante que en respuesta a confirmación enviada por auditoría externa se determinan los siguientes saldos de Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre de 2006:

Valor Patrimonial

Holcin Ecuador S. A.	152.217
Hotel Continental S. A.	79.846

Durante los años 2007 y 2006, la Compañía recibió ingresos en efectivo por repartición de dividendos como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
En efectivo		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	12.267	7.360
Inversancarlos S. A.	7.360	4.907
Hotel Continental	1.021	2.820
Holcin Ecuador S. A.	52.032	48.780
Subtotal	72.680	63.867
En acciones		
Industrial Agrícola San Carlos S.A.	22.816	
Inversancarlos S. A.	17.173	
Subtotal	39.989	-
Total	112.669	63.867

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**5. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS**

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 2005	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2006	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2007
	(US dólares).....				
Terreno	14.118		14.118		14.118
Edificios	950.169	64.457	1.014.626		1.014.626
Maq. Y equipos	1.161		1.161		1.161
Muebles y enseres	13.162		13.162		13.162
Equipos electrónicos	2.210		2.210		2.210
Vehículos	45.699	81.455	127.154		127.154
Otros (instalaciones)	46.124		46.124		46.124
Otros enseres	1.485		1.485	103	1.588
Subtotal	1.074.128	145.912	1.220.040	103	1.220.143
(-) Depreciación acumulada	377.158	60.012	437.170	71.134	508.304
Total	696.970	85.900	782.870	(71.031)	711.839

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
Partes relacionadas		
Werner Moeller F.		58.911
Werner Moeller C.	13.038	11.089
Industrial Galposa S. A.	1.706	3.000
Predilsol S. A.	33.828	46.854
Corporación Comercial La Sociedad S. A.	2.273	2.273
Impuestos por pagar	690	662
Otros	17.111	16.086
Total	68.646	138.875

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 2007 Y 2006****7. PASIVOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre, están constituidos como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
Intereses	1.911	11.769
Beneficios sociales	44.452	44.519
Total	46.363	56.288

Intereses corresponden a obligación con la Compañía Transatlantic Exp. And. Imp. Co. Inc. Según se detalla en la nota 8.

Durante los años 2007 y 2006, el movimiento de beneficios sociales fue como sigue:

	2007	2006
	US dólares.....	
Saldo inicio de año	44.519	44.251
(+) Provisiones	6.639	10.715
(-) Pagos	(6.706)	(10.447)
Saldo fin de año	44.452	44.519

8. OBLIGACIONES CON TERCEROS

Al 31 de diciembre de 2007, se mantienen dos obligaciones con la Compañía panameña 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 2008 respectivamente e interés del 8% anual.

Durante el año 2007, las obligaciones estuvieron registradas en el Banco Central del Ecuador con el No. 6372389 y 6372375 respectivamente, razón por lo que la Compañía realizó 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 2007 Y 2006****9. CAPITAL SOCIAL**

El capital de la Compañía es US\$ 800 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.40, siendo sus accionistas las Compañías extranjeras Starville Corp. Con 1.980 acciones y Bantry Finance S. A. con 20 acciones.

10. 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.

11. 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:

	2007	2006
	US dólares.....	
Utilidad antes de participación a empleados	49.908	38.924
(-) 15% participación a empleados		5.839
Subtotal	49.908	33.085
(+) Gastos no deducibles	5.276	3.941
(-) Ingresos exentos (dividendos recibidos)	(112.669)	(63.867)
Base imponible	(57.485)	(26.841)
25% impuesto a la renta	0	0

Al 31 de diciembre de 2007, la Compañía no reportó participación a empleados en razón que el único funcionario registrado en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es el Sr. Werner Moeller C. (parte relacionada)

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 2 y 6

PREDIAL E INVERSIONISTA PRIMERO DE MAYO S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

**13. 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 2007 fecha de corte de los estados financieros y abril 15 de 2008 fecha de la realización de nuestra auditoria no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2007, 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.
