



Accountants &
business advisers

4965

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2010 y 2009

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los estados de resultados, estados de 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

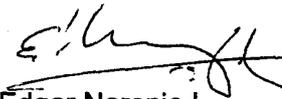
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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.



9 de mayo de 2011
Guayaquil, Ecuador

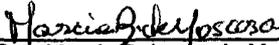


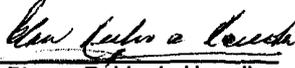
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	18,640	241,540
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	25,547	280,479
Gastos pagados por anticipado (Nota D)	78,584	83,037
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	122,771	605,056
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota E)	1,718,025	1,584,787
Activos diferidos y otros activos (Nota F)	338,168	301,626
TOTAL ACTIVO	2,178,964	2,491,469
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Obligaciones bancarias (Nota G)		421,416
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	337,193	315,201
Gastos acumulados por pagar	3,847	6,565
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota I)	20,764	20,811
Impuesto a la renta (Nota I)	28,836	26,337
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	390,640	790,330
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota J)	338,749	340,389
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,335,750	1,244,435
Resultados acumulados	88,825	91,315
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,449,575	1,360,750
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,178,964	2,491,469


 Sra. Marcia Bohman de Moscoso
 Representante Legal

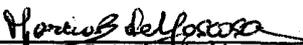

 Sra. Blanca Rúbio de Heredia
 Contadora

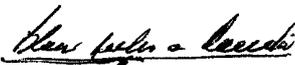
Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Arriendos y mantenimiento (Nota L)	371,600	364,400
Otros ingresos	3,006	23,801
TOTAL INGRESOS	<u>374,606</u>	<u>388,201</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	146,789	190,933
Depreciación	68,617	58,805
Gastos financieros	20,770	
Otros egresos	5.00	
TOTAL GASTOS	<u>236,181</u>	<u>249,738</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA		
	138,425	138,463
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota I)	20,764	20,811
Impuesto a la Renta (Nota I)	28,836	26,337
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>88,825</u>	<u>91,315</u>


Sra. Marcia Bohman de Moscoso
Representante Legal


Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en USDólares)

	Capital	Reservas			Valuación	Resultados Acumulados
	Social	Capital	Legal	Facultativa		
Saldo al 1 de enero del 2009	25,000	201,468	28,669	272,405	1,012,147	21,510
Transferencia a reserva Legal			2,151			(2,151)
Transferencia a reserva Facultativa				19,359		(19,359)
Distribución de reserva facultativa				(291,764)		
Utilidad neta						91,315
Saldo al 31 de diciembre del 2009	25,000	201,468	30,820	-	1,012,147	91,315
Utilidad neta						88,825
Transferencia a reserva Facultativa				91,315		(91,315)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	25,000	201,468	30,820	91,315	1,012,147	88,825

Maria Bohman de Moscoso
 Sra. Maria Bohman de Moscoso
 Representante Legal

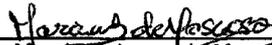
Blanca Rubio de Heredia
 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

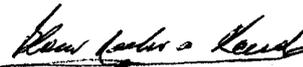
Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	88,825	91,315
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Depreciación de activo fijo	68,617	58,805
Cuentas por cobrar a relacionadas	(17,075)	(240,000)
Provisión por jubilación patronal	4,708	4,056
Provisión por indemnización por desahucio	933	98
	<u>146,008</u>	<u>(85,726)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	272,007	(60,219)
Gastos pagados por anticipado	(4,453)	(24,706)
Participación a los trabajadores	(47)	16,167
Impuesto a la renta	2,499	21,534
Documentos y cuentas por pagar	23,617	(34,865)
Gastos acumulados por pagar	(2,718)	3,605
Pago de jubilación patronal a empleados	(1)	(11,136)
Pago de indemnización patronal a empleados		(2,456)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>290,905</u>	<u>(92,076)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(201,855)	(306,196)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(201,855)</u>	<u>(306,196)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo Ivan Bohman C.A.	(36,542)	300,000
Obligaciones bancarias	(421,416)	421,416
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(457,958)</u>	<u>721,416</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	(222,900)	237,418
Saldo del efectivo al inicio del año	241,540	4,122
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>18,640</u>	<u>241,540</u>


Sra. Marcia Bohman de Mescoso
Representante Legal


Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

A. PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.:

Fue constituida el 12 de septiembre de 1970. Su actividad principal es la adquisición y administración de bienes raíces urbanos. Actualmente la Compañía es propietaria del inmueble ubicado en el Km 6 ½ vía Daule donde funcionan sus compañías relacionadas Iván Bohman C.A., Talleres Scan S.A, y Detesa S.A., a las que factura por alquiler y mantenimiento de las instalaciones.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

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 propiedades, maquinarias y equipos 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 relacionados, que es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Útiles y herramientas	10
Instalaciones	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método del devengado; esto es, los ingresos cuando se conocen y los gastos cuando se causan.

Provisión para despido o desahucio y para jubilación patronal se determina sobre la base de un estudio actuarial.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Compañías relacionadas	(1)	21,768	280,280
Préstamos a empleados		199	199
Otras cuentas por cobrar		3,580	
		<u>25,547</u>	<u>280,479</u>

(1) Incluye principalmente saldo de Ivan Bohman C.A. por US\$17,075, correspondiente a arriendos y mantenimiento; no tiene fecha de vencimiento definida ni genera intereses.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**D. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:**

En el 2010, incluye principalmente US\$53,350 de crédito tributario a favor de la Compañía.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2010</u>
<u>No depreciables</u>			
Terrenos	717,568		717,568
Remodelación y mejoras a propiedad	10,644	12,264	22,908
Construcción en proceso	23,008 (1)	137,574	160,582
<u>Depreciables</u>			
Edificios	1,358,105	52,017	1,410,122
Maquinarias	1,767		1,767
Útiles y herramientas	2,273		2,273
Instalaciones	36,776		36,776
	<u>2,150,141</u>	<u>201,855</u>	<u>2,351,996</u>
Depreciación acumulada	<u>(565,354)</u>	<u>(68,617)</u>	<u>(633,971)</u>
	<u>1,584,787</u>	<u>133,238</u>	<u>1,718,025</u>

(1) Corresponde a construcción de cisterna e instalación de sistema contra incendio en las bodegas.

F. ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuenta por cobrar Ivan Bohman C.A.	(1)	336,541	300,000
Otros activos		1,626	1,626
		<u>338,167</u>	<u>301,626</u>

(1) Este saldo no tiene fecha de vencimiento definida, la cual genera intereses.

G. OBLIGACIONES BANCARIAS:

La variación corresponde a la cancelación del préstamo con el Banco Pichincha C.A. el 10 de diciembre del 2010, obtenido el 14 de diciembre de 2009 con tasa de interés del 9.74%.

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Accionistas	(1)	330,534	307,098
Otras cuentas por pagar		3,342	3,342
Proveedores		2,640	4,149
Retenciones en la fuente		677	612
		<u>337,193</u>	<u>315,201</u>

(1) Este saldo no tiene fecha de vencimiento definida y no genera intereses.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**I. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores. La tasa aplicable por impuesto a la renta es del 25% sobre la utilidad tributable. Las sociedades que reinviertan las utilidades que obtengan podrán beneficiarse con una reducción del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, que se inscribirá en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior. El cálculo del impuesto a la renta se determinó según se indica a continuación:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad contable del ejercicio	138,425	138,463
Gastos no deducibles en el país		274
Base imponible para participación de los trabajadores en las utilidades	138,425	138,737
Dividendos exentos	(2,897)	(15,722)
Gastos incurridos para ingresos exentos	144	786
Participación de los trabajadores en las utilidades	(20,764)	(20,811)
15% sobre ingresos exentos	435	2,358
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>115,343</u>	<u>105,348</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>28,836</u>	<u>26,337</u>

J. PASIVO A LARGO PLAZO:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Préstamos de accionistas	292,720	300,000
Jubilación patronal (1)	40,394	35,687
Indemnización patronal y desahucio (2)	5,635	4,702
	<u>338,749</u>	<u>340,389</u>

(1) Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho los trabajadores de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía. La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno.

En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital. Esta provisión se establece a partir de que el trabajador cumple 10 años de servicio. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	35,687	42,767
Provisión	4,708	4,056
Pagos	(1)	(11,136)
Saldo al final del año	<u>40,394</u>	<u>35,687</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A**J. PASIVO A LARGO PLAZO: (Continuación)**

(2) Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	4,702	7,060
Provisión	933	98
Pagos		(2,456)
Saldo al final del año	<u>5,635</u>	<u>4,702</u>

K. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital Social: Representa 625,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual 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 absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva por valuación: Corresponde a la valuación de los bienes inmuebles realizado el 16 de enero del 2001 por el Ingeniero Civil Jorge Tola Miranda, los que se detallan a continuación:

Terrenos	717,568
Edificios	618,997
	<u>1,336,565</u>
Total registros contables	(324,418)
Ajustado en patrimonio	<u>1,012,147</u>

Resultados acumulados y reserva facultativa: 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A**L. ARRIENDOS Y MANTENIMIENTO:**

Estas transacciones se efectuaron con las siguientes compañías relacionadas:

		<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2009</u>
<u>Arriendos:</u>			
Ivan Bohman C.A.	(1)	240,000	240,000
Talleres Scan S.A.		2,400	2,400
Familia Bohman		6,000	2,000
Fertisa S.A.		3,200	
		<u>251,600</u>	<u>244,400</u>
Servicios prestados		120,000	120,000
		<u>371,600</u>	<u>364,400</u>

(1) Corresponden al alquiler de instalaciones donde opera Ivan Bohman C.A.

M. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico. Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta. Este Código aún no cuenta con un reglamento que norme su aplicación y cumplimiento.

N. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.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, a continuación la información de los grupos de adopción:

		Fecha de Adopción	Período de Transición
Grupo 1	Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores y todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa	1 - enero - 2010	2009
Grupo 2	Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31-12-2007, holdings y grupos empresariales, de economía mixta, del sector público, estatales, paraestatales y organizadas como personas jurídicas.	1 - enero - 2011	2010
Grupo 3	Las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores	1 - enero - 2012	2011

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A**N. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF** (Continuación):

De acuerdo con el cronograma establecido, la Compañía se encuentra ubicada en el Grupo 3 y deberá contabilizar los ajustes por cambio de normativa el 1 de enero del 2012, siendo el año de transición el 2011.

O. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.