



Accountants &
business advisers

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010



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 2011 y 2010, 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:

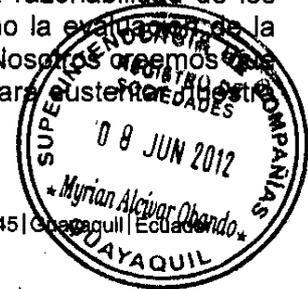
2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros 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 creamos 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

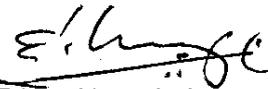


Opinión:

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 2011 y 2010, 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,

4 de mayo de 2012
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.

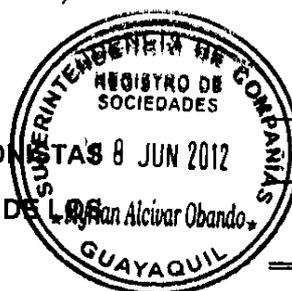
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



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

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	7,007	18,640
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	96,813	25,547
Gastos pagados por anticipado (Nota D)	75,177	78,584
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	178,997	122,771
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota E)	2,081,169	1,718,025
ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS (Nota F)	1,627	338,168
TOTAL ACTIVO	2,261,793	2,178,964
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	121,848	337,193
Gastos acumulados por pagar	1,291	3,847
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota J)	15,338	20,764
Impuesto a la renta (Nota J)	21,010	28,836
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	159,487	390,640
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	600,535	338,749
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota I)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,410,866	1,335,750
Resultados acumulados	65,905	88,825
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,501,771	1,449,575
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	2,261,793	2,178,964



Johanna Bohman
 Sra. Johanna Bohman de Noboa
 Representante Legal

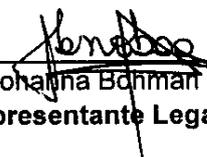
Blanca Rubio de Heredia
 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

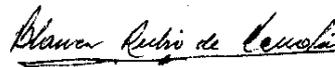
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Arriendos y mantenimiento (Nota K)	387,600	371,600
Otros ingresos	3,766	3,006
TOTAL INGRESOS	391,366	374,606
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	206,782	146,789
Depreciación	79,166	68,617
Gastos financieros	2,367	20,770
Otros egresos	798	5
TOTAL GASTOS	289,113	236,181
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	102,253	138,425
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota J)	15,338	20,764
Impuesto a la Renta (Nota J)	21,010	28,836
UTILIDAD DEL EJERCICIO	65,905	88,825


 Sra. Johanna Bohman de Noboa
 Representante Legal


 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora



Veá notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	Capital	Reservas			Resultados	
	Social	Capital	Legal	Facultativa	Valuación	Acumulados
Saldo al 1 de enero del 2010	25,000	201,468	30,821		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	30,821	91,315	1,012,147	88,825
Utilidad neta						65,905
Ajustes por compra de activos fijos				(13,710)		
Transferencia a reserva Facultativa				88,825		(88,825)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>25,000</u>	<u>201,468</u>	<u>30,821</u>	<u>166,430</u>	<u>1,012,147</u>	<u>65,905</u>


 Sra. Johanna Bonmar de Noboa
 Representante Legal




 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	
	2011	2010
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	65,905	88,825
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Depreciación de activo fijo	80,789	68,617
Cuentas por cobrar a relacionadas		(17,075)
Provisión por jubilación patronal	4,710	4,708
Provisión por indemnización por desahucio	933	933
	<u>152,337</u>	<u>146,008</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(71,266)	272,007
Gastos pagados por anticipado	3,407	(4,453)
Documentos y cuentas por pagar	(215,345)	23,617
Participación a los trabajadores	(5,426)	(47)
Impuesto a la renta	(7,826)	2,499
Gastos acumulados por pagar	(2,556)	(2,718)
Pago de jubilación patronal a empleados		(1)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>(299,012)</u>	<u>290,905</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(121,101)	(201,855)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(121,101)</u>	<u>(201,855)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a largo plazo Ivan Bohman C.A.		(36,542)
Cuentas por pagar a largo plazo	256,143	
Obligaciones bancarias		(421,416)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>256,143</u>	<u>-457,958</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	(11,633)	(222,900)
Saldo del efectivo al inicio del año	18,640	241,540
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>7,007</u>	<u>18,640</u>

Johanna Bonhman
Sra. Johanna Bonhman de Noboa
Representante Legal



Blanca Rubio de Heredia
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 2011 Y 2010**

(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:

Compañías relacionadas (Ver Nota L)
Préstamos a empleados
Otras cuentas por cobrar

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	1,673	21,768
	5,120	199
	813	3,580
		25,547



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

En el 2011, incluye principalmente US\$51,749 (en el 2010 por US\$53,350) de crédito tributario a favor de la Compañía.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2011</u>
<u>No depreciables</u>				
Terrenos	717,568	294,706		1,012,274
Remodelación y mejoras a propiedad	22,908		(22,908)	
Construcción en proceso	160,582		(160,582)	
<u>Depreciables</u>				
Edificios	1,410,122	218,876		1,628,998
Maquinarias	1,767	113,229		114,996
Muebles de Oficina		612		612
Útiles y herramientas	2,273			2,273
Instalaciones	36,776			36,776
	<u>2,351,996</u>	<u>627,423</u>	<u>(183,490)</u>	<u>2,795,929</u>
Depreciación acumulada	<u>(633,971)</u>	<u>(80,789)</u>		<u>(714,760)</u>
	<u>1,718,025</u>	<u>546,634</u>	<u>(183,490)</u>	<u>2,081,169</u>

F. ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuenta por cobrar Ivan Bohman C.A.	(1)		336,541
Otros activos		1,626	1,626
		<u>1,626</u>	<u>338,167</u>

(1) En la compra del terreno y edificio a Iván Bohman C.A. se tomó como abono la compensación de crédito.

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

Accionistas (Ver Nota L)
Proveedores
Otras cuentas por pagar
Retenciones en la fuente

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	13,500	30,534
	3,991	2,640
	3,342	3,342
	801	677
	<u>12,448</u>	<u>37,193</u>



PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**H. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2011	2010
Préstamos de accionistas (Ver Nota L)	436,000	292,720
Compañías relacionadas (Ver Nota L)	112,864	
Jubilación patronal	(1) 45,104	40,394
Indemnización patronal y desahucio	(2) 6,567	5,635
	<u>600,535</u>	<u>338,749</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:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	40,394	35,687
Provisión	4,710	4,708
Pagos		(1)
Saldo al final del año	<u>45,104</u>	<u>40,394</u>

- (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:

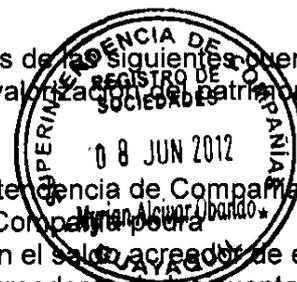
	2011	2010
Saldo al inicio del año	5,635	4,702
Provisión	932	933
Saldo al final del año	<u>6,567</u>	<u>5,635</u>

I. 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.



PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**I. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:** (Continuación)

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.

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.

J. PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad contable del ejercicio	102,252	138,425
Participación de los trabajadores en las utilidades	(15,338)	(20,764)
Utilidad después de participación de los trabajadores en las utilidades	86,914	117,661
Dividendos exentos	(735)	(2,897)
Gastos incurridos para ingresos exentos	37	144
Gastos o deducibles	1,219	
15% sobre ingresos exentos	105	435
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>87,540</u>	<u>115,343</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>21,010</u>	<u>28,836</u>



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

Estas transacciones se efectuaron con las siguientes compañías relacionadas:

		<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</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	6,000
Fertisa S.A.		19,200	3,200
		<u>267,600</u>	<u>251,600</u>
Servicios prestados		120,000	120,000
		<u>387,600</u>	<u>371,600</u>

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

L. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2011</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>	
Iván Bohman C.A.	85,275
Taller Scan S.A.	6,398
	<u>91,673</u>
<u>Cuentas por cobrar largo plazo:</u>	
Iván Bohman C.A.	
<u>Cuentas por pagar corto plazo accionistas:</u>	
Marcia Bohman Amador	41,629
Johanna Bohman Amador	40,586
Viveka Bohman Amador	31,499
	<u>113,714</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo:</u>	
Iván Bohman C.A.	112,864
	<u>112,864</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo accionistas:</u>	
Marcia Amador Pontón	120,351
Marcia Bohman Amador	50,000
Johanna Bohman Amador	50,000
Viveka Bohman Amador	83,709
Assar Bohman Ivarson	131,940
	<u>436,000</u>



PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**M. 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, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012.

N. 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 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

