

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2006 y 2005

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los balances generales de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados con sus notas explicativas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoría.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad descritos en la Nota B.

PKF&Co.

17 de marzo del 2007
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

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

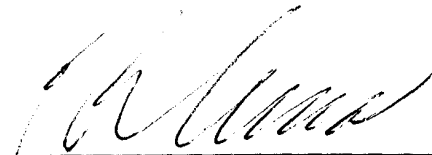
Pbx (593-4) 2453883 / 2450889 | Fax: (593-4) - 2450886
E-mail: pkfec@gu.pro.ec | www.pkfecuador.com | P.O. Box: 09-06-2045
PKF | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2
Guayaquil | Ecuador

Telefax: (593-2) 2263959 / 2263960
Av. República de El Salvador #836 y Portugal,
Piso 4to. Of. 404 Edificio Prisma Norte
Quito | Ecuador

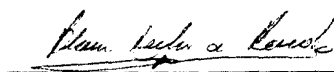
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2006	2005
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo	1,335.11	2,100.00
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	36,944.10	472,015.90
Gastos pagados por anticipado	6,151.91	20,193.70
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	44,431.12	494,309.60
Activo Fijo (Nota D)	1,132,686.63	1,107,003.97
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota C)	447,338.89	
Otros Activos	1,626.40	1,626.40
TOTAL ACTIVO	1,626,083.04	1,602,939.97
<u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Sobregiro bancario		47.49
Documentos y cuentas por pagar (Nota E)	68,742.31	66,784.47
Gastos acumulados por pagar	1,771.35	1,578.97
Participación a los trabajadores (Nota I)	7,051.98	13,263.60
Impuesto a la renta (Nota J)	9,990.31	18,790.11
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	87,555.95	100,464.64
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota F)	35,259.11	29,178.26
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota G)		
Capital Social	25,000.00	25,000.00
Reservas	1,448,297.07	1,393,836.51
Resultados acumulados	29,970.91	54,460.56
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,503,267.98	1,473,297.07
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	1,626,083.04	1,602,939.97



Sr. Assar Bohman Ivarsson
Representante Legal



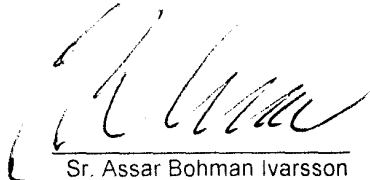
Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

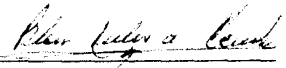
Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Arriendos y mantenimiento (Nota H)	182,400.00	183,240.00
Otros Ingresos	28.85	-
TOTAL INGRESOS	<u>182,428.85</u>	<u>183,240.00</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	93,994.36	57,899.11
Depreciación	41,307.54	38,278.26
Otros Gastos	113.75	548.36
TOTAL GASTOS	<u>135,415.65</u>	<u>96,725.73</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	47,013.20	86,514.27
15% Participación a los trabajadores (Nota I)	7,051.98	13,263.60
25% Impuesto a la Renta (Nota J)	<u>9,990.31</u>	<u>18,790.11</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>29,970.91</u>	<u>54,460.56</u>


 Sr. Assar Bohman Ivarsson
 Representante Legal


 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

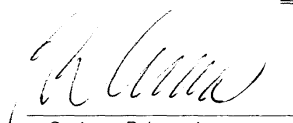
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

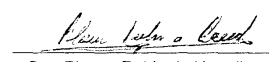
ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Capital	Legal	Reservas Facultativa	Valuación	Total	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de diciembre del 2005	25,000.00	201,468.10	15,249.28	115,201.66	1,012,146.81	1,344,065.85	49,770.66
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2004			4,977.07			4,977.07	(4,977.07)
Transferencia a reserva facultativa				44,793.59		44,793.59	(44,793.59)
Utilidad neta							54,460.56
Saldo al 31 de diciembre del 2005	25,000.00	201,468.10	20,226.35	159,995.25	1,012,146.81	1,393,836.51	54,460.56
Transferencia 10% Reserva Legal de utilidad del 2005			5,446.05			5,446.05	(5,446.05)
Transferencia a reserva facultativa				49,014.51		49,014.51	(49,014.51)
Utilidad neta							29,970.91
Saldo al 31 de diciembre del 2006	25,000.00	201,468.10	25,672.40	209,009.76	1,012,146.81	1,448,297.07	29,970.91


Sr. Assar Bohman Ivarsson
Representante Legal

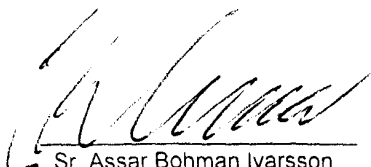

Sra. Blanca Rubio de Heredia
Contadora

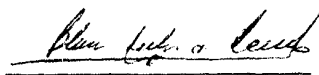
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2006	2005
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	29,970.91	54,460.56
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Provisión para cuentas incobrables	110.71	548.36
Depreciación	41,307.54	38,278.26
Provisión por jubilación patronal	5,465.93	2,029.70
Provisión por indemnización por desahucio	614.92	
	<u>77,470.01</u>	<u>95,316.88</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Sobregiros	(47.49)	
Documentos y cuentas por cobrar	(12,377.80)	(57,081.77)
Gastos pagados por anticipado	14,041.79	(14,340.11)
Participación a los trabajadores	(6,211.62)	13,263.60
Impuesto a la renta	(8,799.80)	18,790.11
Documentos y cuentas por pagar	1,957.84	7,677.26
Gastos acumulados por pagar	192.38	(27,723.24)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>66,225.31</u>	<u>35,902.73</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(66,990.20)	(35,864.75)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(66,990.20)</u>	<u>(35,864.75)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	(764.89)	37.98
Saldo del efectivo al inicio del año	2,100.00	2,014.53
Sobregiro Bancario		47.49
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>1,335.11</u>	<u>2,100.00</u>


 Sr. Assar Bohman Ivarsson
 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 2006 Y 2005

(Expresadas en USDólares)

A. PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.:

Fue constituida el 18 de junio de 1970 en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de septiembre del mismo año. 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 MAS 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:

La provisión para cuentas incobrables se determina sobre la base del 1% de la variación positiva del saldo de cuentas por cobrar.

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.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos 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 devengado: 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

	Al 31 de diciembre del	
	2006	2005
<u>Compañías relacionadas:</u>		
Talleres Scan S.A.	24,500.98	21,925.98
Ivan Bohman		438,842.51
(1)	24,500.98	460,768.49
 Préstamos a empleados	677.88	846.58
Deudores diversos	5,000.00	5,000.00
Crédito Tributario	(2) 11,283.80	9,808.68
 Menos: Provisión de cuentas incobrables	(3) 4,518.56	4,407.85
	<u>36,944.10</u>	<u>472,015.90</u>

(1) Los saldos de estas cuentas no tiene fecha de vencimiento definida ni generan intereses. Durante el 2006 se reclasificaron a largo plazo US\$447,338.89.

(2) Para el año 2006, corresponde a US\$6,720.00 de retenciones en la fuente efectuadas por terceros y US\$4,563.80 de crédito tributario por IVA.

(3) El movimiento de esta cuenta durante el 2006 fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	4,407.85
Más: Provisión	<u>110.71</u>
 Saldo al final del año	<u>4,518.56</u>

D. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al 01-Ene- 06	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo al 31-Dic- 06
No Depreciables:				
Terrenos	717,568.00			717,568.00
Construcciones en Proceso	19,570.17		(19,570.17)	
Depreciables:				
Edificios	702,813.23	66,990.20	19,570.17	789,373.60
Útiles y herramientas	2,272.57			2,272.57
Instalaciones	<u>36,776.37</u>			<u>36,776.37</u>
	1,479,000.34	66,990.20		1,545,990.54
Depreciación acumulada	<u>(371,996.37)</u>	<u>(41,307.54)</u>		<u>(413,303.91)</u>
	<u>1,107,003.97</u>	<u>45,252.83</u>		<u>1,132,686.63</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2006	2005
Compañías relacionadas	(1)	34,952.72	34,952.72
Accionistas	(2)	28,744.91	26,423.05
Otras cuentas por pagar		3,342.09	3,342.09
Proveedores nacionales		1,384.03	690.43
Retenciones en la fuente		318.56	1,376.18
		<u>68,742.31</u>	<u>66,784.47</u>

(1) Corresponde al saldo a favor de Contabilidad y Auditoría Cía. Ltda. por servicios contables.

(2) Estos saldos no tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

F. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2006	2005
Jubilación patronal	(1)	30,463.84	24,997.91
Indemnización patronal	(2)	4,795.27	4,180.35
		<u>35,259.11</u>	<u>29,178.26</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:

	2006	2005
Saldo al inicio del año	24,997.91	22,968.21
Más: Provisión	5,465.93	2,029.70
Saldo al final del año	<u>30,463.84</u>	<u>24,997.91</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:

	2006	2005
Saldo al inicio del año	4,180.35	4,435.59
Mas: Provisión	614.92	
Menos: Ajustes		(255.24)
Saldo al final del año	<u>4,795.27</u>	<u>4,180.35</u>

G. 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	717,568.00
Edificios	618,996.60
	<u>1,336,564.60</u>
Total registros contables	<u>324,417.79</u>
Ajustado en patrimonio	<u>1,012,146.81</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.

H. ARRIENDOS Y MANTENIMIENTO:

El 100% de las transacciones se efectuaron con las siguientes compañías relacionadas:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2006</u>	<u>2005</u>
<u>Arriendos:</u>			
Ivan Bohman C.A.	(1)	180,000.00	180,000.00
Detesa S.A.			840.00
Talleres Scan S.A.		2,400.00	2,400.00
		<u>182,400.00</u>	<u>183,240.00</u>

(1) Corresponde a US\$60,000.00 por servicios de mantenimiento y US\$120,000.00 por alquiler de instalaciones.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**I. PARTICIPACION A LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA:**

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. Ver cálculos en Nota J.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

La tasa aplicable por impuesto a la renta es del 25% sobre la utilidad tributable. Conforme a la Resolución No.0263 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el R.O. No.551, emitida el 9 de abril del 2002, establece que 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, el que se inscribirá en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior. La base de este cálculo se determinó como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2006	2005
Utilidad contable del ejercicio	47,013,20	86,514.27
(+) Gastos No deducibles en el Pais		1,909.76
Base Imponible para participación a trabajadores	47,013,20	88,424.03
15% de Participación a Trabajadores	(7,051.98)	(13,263.60)
Base Imponible para Impuesto a la Renta	39,961.22	75,160.43
25% de Impuesto a la Renta	9,990.31	18,790.11

K. 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 del 2006, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.