



Accountants &
business advisers

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2012 y 2011

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.**, que incluyen los estados de situación financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presenta estados financieros comparativos, tomando como referencia los ajustados al 1 de enero del 2012, tal como lo dispone la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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 Finanzur 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:

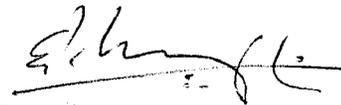
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis:

5. Cumpliendo el cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012. El ejercicio económico 2011 comprendió el periodo de transición.



6 de mayo del 2013
Guayaquil, Ecuador



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

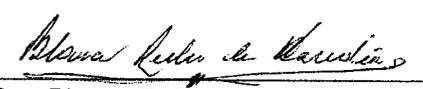
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADO SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011 (*)</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	25,839	7,007
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	127,236	96,813
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	110,623	75,177
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	263,699	178,997
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota F)	2,038,532	2,081,169
ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS (Nota G)	38,004	38,004
TOTAL ACTIVOS	2,340,234	2,298,170
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	234,550	121,848
Gastos acumulados por pagar	4,404	1,291
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota K)	12,868	15,338
Impuesto a la renta (Nota K)	16,433	21,010
TOTAL PASIVO CIRCULANTE	268,256	159,487
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	485,414	604,080
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,476,771	1,410,866
Adopción NIIF por primera vez	32,832	32,832
Resultados acumulados	51,962	65,905
TOTAL PATRIMONIO	1,586,564	1,534,603
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,340,234	2,298,170

(*) Ajustados a NIIF


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

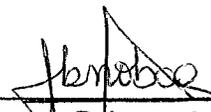

 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE OPERACIÓN		
Ingresos por Rentas (Nota L)	395,900	387,600
Ingresos no operacionales	62,392	3,766
TOTAL INGRESOS	<u>458,292</u>	<u>391,366</u>
COSTO Y GASTOS DE OPERACION:		
Gastos de administración	291,250	206,782
Depreciación	95,095	79,166
Gastos financieros	19	2,368
Otros egresos	(9,335)	798
TOTAL GASTOS	<u>377,029</u>	<u>289,113</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	81,263	102,252
Participación de los trabajadores en las utilidades (NotaK)	(12,868)	(15,338)
Impuesto a la Renta (NotaK)	(16,433)	(21,010)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>51,962</u>	<u>65,905</u>

x 
 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal


 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

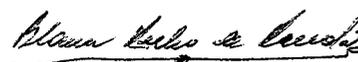
Veá notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	Capital	Reservas			Valuación	Ajustes NIIF	Resultados Acumulados
	Social	Capital	Legal	Facultativa			
Saldo al 1 de enero del 2011	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)
Adopción NIIF por primera vez						32,832	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	25,000	201,468	30,821	166,431	1,012,147	32,832	65,905
Utilidad neta							51,962
Reclasificación				65,905			(65,905)
Transferencia a reserva Facultativa							
Adopción NIIF por primera vez							
Saldo al 31 de diciembre del 2012	25,000	201,468	30,821	232,335	1,012,147	32,832	51,962


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

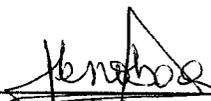

 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora

Veá notas a los estados financieros

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

(Expresado en USDòlares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2012	2011
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD	51,962	65,905
Más: Partidas que no requieren utilización de efectivo		
Depreciación de activo fijo	93,506	80,789
Bajas de propiedad, planta y equipo	65,130	
Provisión por jubilación patronal	1,579	4,710
Provisión por indemnización por desahucio	(2,497)	933
Ajustes NIIF	(3,545)	
	<u>206,135</u>	<u>152,337</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Aumento y disminución en:		
Documentos y cuentas por cobrar	(30,424)	(71,266)
Gastos pagados por anticipado	(35,446)	3,407
Documentos y cuentas por pagar	112,702	(215,345)
Participación a los trabajadores	(2,470)	(5,426)
Impuesto a la renta	(4,577)	(7,826)
Gastos acumulados por pagar	3,114	(2,556)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>249,034</u>	<u>(299,012)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	(115,999)	(121,101)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>(115,999)</u>	<u>(121,101)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por pagar a largo plazo	(114,203)	256,143
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(114,203)</u>	<u>256,143</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	18,832	(11,633)
Saldo del efectivo al inicio del año	7,007	18,640
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>25,839</u></u>	<u><u>7,007</u></u>


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal


 Sra. Blanca Rubio de Heredia
 Contadora