PKF

Accountants &
business advisers

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2015

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de Situación Financiera
- Estados de resultados
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

PKF

Accountants &
business advisers

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

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 para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). 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 efectuada 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, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le 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, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

PKF & Co. Cia. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individuales.

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 de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.

PKF&Co.

22 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros No. 015

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	9,194	8,562
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E)	13,290	24,344
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota P)	406,682	399,464
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	62,662	83,355
Servicios y otros pagos anticipados (Nota G)	45,597	46,189
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	537,425	561,914
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota H)	1,777,334	1,854,697
Otros activos no corrientes (Nota I)	38,004	38,004
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,815,338	1,892,701
TOTAL ACTIVOS	2,352,763	2,454,615
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	4,497	643
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota P)	170,781	212,382
Otras obligaciones corrientes (Nota J)	82,858	57,467
Provisiones	3,755	3,532
Otros pasivos corrientes (Nota K)	6,000	7,463
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	267,891	281,487
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota L)	65,299	64,458
Cuentas y documentos por pagar relacionados largo plazo (Nota P)	163,485	413,888
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	228,784	478,346
PATRIMONIO (Nota M)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,528,733	1,528,733
Ajustes NIIF primera vez	32,832	32,832
Resultados acumulados	269,523	108,217
TOTAL PATRIMONIO	1,856,088	1,694,782
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,352,763	2,454,615

Sra. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

Rubén Ramírez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	**2014**
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arriendos (Nota O)	435,422	452,428
Otros ingresos	626	15,763
	436,048	468,191
GASTOS:		
Gastos de administración	103,897	177,328
Depreciación	56,973	94,582
Gastos financieros	174	112
Otros egresos	36,581	32,007
	197,625	304,029
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	238,423	164,162
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota N)	36,324	24,624
Impuesto a la renta (Nota N)	45,284	31,321
UTILIDAD DEL EJERCICIO	156,815	108,217

Sra. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

Rubén Ramírez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reservas				Ajustes NIIF primera vez	Resultados acumulados
		Capital	Legal	Facultativa	Valuación		
Saldo al 1 de enero de 2014	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	82,114
Utilidad del ejercicio							108,217
Dividendos							(82,114)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	108,217
Utilidad del ejercicio							156,815
Ajuste actuarial							4,491
Saldo al 31 de diciembre de 2015	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	269,523

Sr. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

Rubén Ramírez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresado en USDòlares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	**2014**
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes	431,586	381,339
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(98,527)	(350,130)
Otros ingresos/egresos	626	(16,244)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	333,685	14,965
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(41,049)	(1,388)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(41,049)	(1,388)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Indemnización por desahucio		(4,032)
Pago relacionadas	(292,004)	(7,837)
Pago de dividendos		(55,673)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(292,004)	(67,542)
AUMENTO/DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	632	(53,965)
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	8,562	62,527
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	9,194	8,562

Sra. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

Rubén Ramírez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	**2014**
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	156,815	108,217
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	70,987	94,582
Baja propiedades, maquinarias y equipos	47,425	
Provisión para cuentas incobrables		140
Provisión por jubilación patronal	4,800	1,452
Provisión por indemnización por desahucio	532	674
	280,559	205,065
Variacion en activos y pasivos corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar	3,836	(151,954)
Servicios y otros pagos anticipados	592	(38,575)
Documentos y cuentas por pagar	3,854	(40,175)
Activos por impuestos corrientes	20,693	11,263
Otras obligaciones corrientes	24,151	29,341
	53,126	(190,100)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	333,685	14,965

Sra. Johanna Bohman Amador
Representante Legal

Rubén Ramírez
Contador General

SECCIÓN II

REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

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

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos; financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII , Capítulo VIII, Titulo VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

   1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

   Resultados: A la fecha, la Compañía no ha realizado ninguna acción para nombrar el oficial de cumplimiento.

   1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

   Resultados: La Compañía no cuenta con el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Código de Ética.

   1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

   Resultados: La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

   1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

   Resultados: A la fecha de este informe, el informe anual no ha sido presentado a la Junta de Accionistas.

PKF & Co. Cia. Ltda. es una firma miembro de la red de firmas legalmente independientes de PKF International Limited que no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier firma o firmas miembro. Las firmas miembro individuales no aceptan ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra firma o firmas miembro individuales.

1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: No se evidenciaron operaciones que superan el umbral.

b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: A la fecha, no recibimos los reportes mensuales (RESU)

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

Resultados: A la fecha, no recibimos los reportes mensuales

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: A la fecha, no recibimos los reportes mensuales

1.6 Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: La Compañía no cuenta con los expedientes.

1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La Compañía actualmente no cuenta con una matriz de riesgos pero se encuentra en proceso de implementación.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Secretaria Técnica de Drogas y de los Accionistas de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

22 de abril de 2016
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No. 015