

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2016

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Guayaquil, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, 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).
2. 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 2016, 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 (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la administración de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593-4 2367833 - 2361219 • Fax +593 4 2361056 • 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: 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

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

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (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.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

11. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
12. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.
15. A la fecha, la Compañía está gestionando la regularización de los procedimientos de control para el lavado de activos.

PKF

19 de junio de 2017
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.

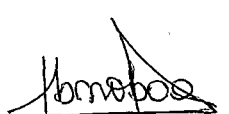
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015

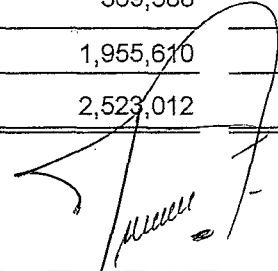
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

Al 31 de diciembre de

	2016	2015
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	22,734	9,194
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados (Nota E)	6,212	13,290
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota Q)	612,616	406,682
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	54,839	62,662
Servicios y otros pagos anticipados (Nota G)	46,962	45,597
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	743,363	537,425
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota H)	1,741,646	1,777,334
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota I)	38,004	38,004
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,779,649	1,815,338
TOTAL ACTIVOS	2,523,012	2,352,763
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota J)	30,411	4,497
Cuentas por pagar relacionadas (Nota Q)	155,730	170,781
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	152,942	82,858
Provisiones	3,713	3,755
Otros pasivos corrientes (Nota L)	16,000	6,000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	358,795	267,891
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota M)	70,291	65,299
Cuentas por pagar relacionadas (Nota Q)	138,316	163,485
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	208,607	228,784
PATRIMONIO (Nota N)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,528,732	1,528,733
Otros resultados integrales	(543)	
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF	32,832	32,832
Resultados acumulados	369,588	269,523
TOTAL PATRIMONIO	1,955,610	1,856,088
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,523,012	2,352,763


 Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

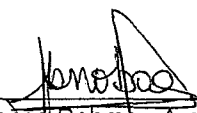

 Rubén Ramírez
 Contador General

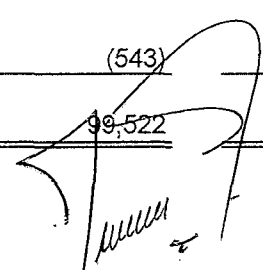
Vea notas a los estados financieros.

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arriendos	374,710	315,422
Servicios por mantenimiento edificios	120,000	120,000
	<u>494,710</u>	<u>435,422</u>
OTROS INGRESOS	13,785	626
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota O)	262,912	103,897
Depreciación	64,780	56,973
Gastos financieros	431	174
Otros egresos	27,890	36,581
	<u>356,013</u>	<u>197,625</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	152,481	238,423
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	22,872	36,324
Impuesto a la renta (Nota P)	29,544	45,284
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>100,065</u>	<u>156,815</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN	0.16	0.25
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Pérdida (ganancias) actuariales reconocidas en el ORI por beneficios sociales	(543)	4,491
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>99,522</u>	<u>161,306</u>


Johanna Bohman Amador
Representante Legal


Rubén Ramírez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

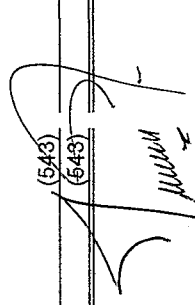
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

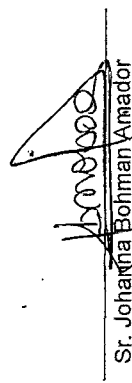
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reservas			Otros resultados integrales	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF	Resultados acumulados
		capital	legal	facultativa			
Saldo al 1 de enero de 2015	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	108,217
Utilidad del ejercicio							156,815
Ganancia 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
Utilidad del ejercicio							100,065
Pérdida actuarial							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	25,000	201,468	30,821	284,297	1,012,147	32,832	369,588


 Rubén Ramírez
 Contador General

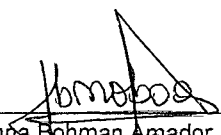

 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

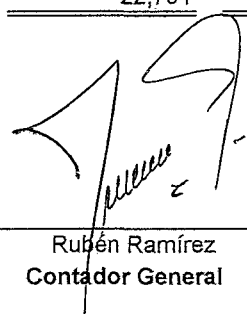
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresado en USDòlares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes	381,788	431,586
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(447,771)	(98,527)
Otros ingresos/egresos	13,785	626
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	67,801	333,685
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, maquinarias y equipos	(29,092)	(41,049)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(29,092)	(41,049)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago relacionadas	(25,169)	(292,004)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(25,169)	(292,004)
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	13,540	632
Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	9,194	8,562
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	22,734	9,194


 Sr. Johanna Bohman Amador
 Representante Legal

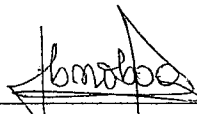

 Rubén Ramírez
 Contador General

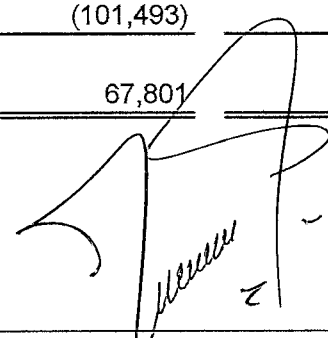
PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del ejercicio	100,065	156,815
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	64,780	70,987
Baja de propiedades, maquinarias y equipos		47,425
Provisión por jubilación patronal	3,812	4,800
Provisión por indemnización por desahucio	637	532
	<u>169,294</u>	<u>280,559</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	(198,856)	3,836
Servicios y otros pagos anticipados	(1,365)	592
Documentos y cuentas por pagar	20,821	3,854
Activos por impuestos corrientes	7,823	20,693
Otras obligaciones corrientes	70,084	24,151
	<u>(101,493)</u>	<u>53,126</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>67,801</u></u>	<u><u>333,685</u></u>


 Sr. 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, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las 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.

PBX +593-4 2367833 - 2361219 • Fax +593 4 2361056 • 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: 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

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

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.

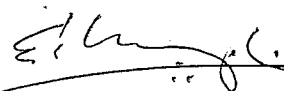
- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

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, Secretaría Técnica de Drogas y de los Accionistas de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKF&Lo,

19 de junio de 2017
Guayaquil, Ecuador



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