

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

**Informe sobre el examen
de los estados financieros**

**Año terminado al
31 de diciembre de 2017**

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 2017, 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 2017, 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.

Otros asuntos:

4. La Compañía es una subsidiaria de la sociedad ecuatoriana Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-EC) S.A., que posee el 94% de participación accionaria. Los estados financieros consolidados son presentados por la controladora de forma separada.

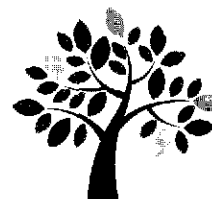
Asuntos clave de auditoría:

5. 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.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. 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.
8. 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.
9. 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:

10. 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.
11. 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:
 - 11.1. 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.
 - 11.2. 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.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 11.4. 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.

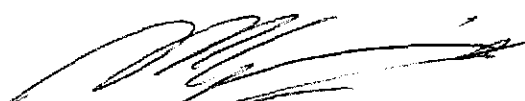
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. 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.
14. 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:

15. 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.
16. A la fecha, la Compañía está gestionando la regularización de los procedimientos de control para el lavado de activos.

PKF Ecuador S.A.

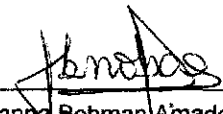
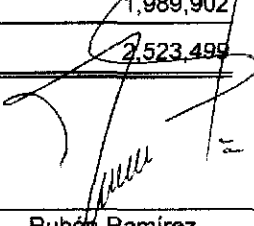
25 de abril de 2018
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

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

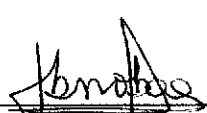
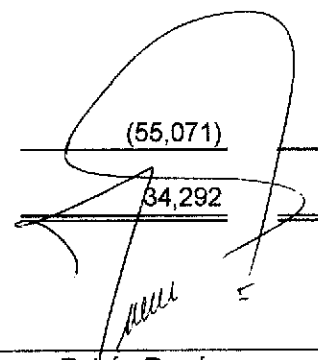
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2,017	2,016
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	7,075	22,734
Documentos y cuentas por cobrar no relacionados (Nota E)	5,865	6,212
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (Nota Q)	520,586	612,616
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	50,479	54,839
Servicios y otros pagos anticipados (Nota G)	4,366	46,962
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	588,371	743,363
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota H)	1,897,124	1,741,646
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota I)	38,004	38,004
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,935,128	1,779,650
TOTAL ACTIVOS	2,523,499	2,523,013
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por pagar no relacionados (Nota J)	144,131	30,411
Cuentas por pagar relacionadas (Nota Q)	88,181	155,730
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	76,250	152,942
Provisiones	4,628	3,713
Otros pasivos corrientes (Nota L)	17,585	16,000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	330,775	358,796
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota M)	130,317	70,291
Cuentas por pagar relacionadas (Nota Q)	72,505	138,316
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	202,822	208,607
PATRIMONIO (Nota N)		
Capital social	25,000	25,000
Reservas	1,528,733	1,528,733
Otros resultados integrales	51,123	3,948
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF	32,832	32,832
Resultados acumulados	454,460	365,097
TOTAL PATRIMONIO	1,989,902	1,955,610
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,523,499	2,523,013
 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	
	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arriendos	380,129	374,710
Servicios por mantenimiento edificios	120,000	120,000
	<u>500,129</u>	<u>494,710</u>
OTROS INGRESOS	9,955	13,785
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota O)	226,775	262,912
Depreciación	65,815	64,780
Gastos financieros	433	431
Otros egresos	58,105	27,891
	<u>351,128</u>	<u>356,014</u>
UTILIDAD ANTES DE LA PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA	158,956	152,481
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	23,843	22,872
Impuesto a la renta (Nota P)	45,750	29,544
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>89,363</u>	<u>100,065</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN	0.14	0.16
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Pérdida (ganancias) actuariales reconocidas en el ORI por beneficios sociales	(55,071)	(543)
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>34,292</u>	<u>99,522</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 2017 Y 2016

(Expresados en USDólares)

	Capital social	capital	Reservas	Otros resultados integrales	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de la NIIF	Resultados acumulados
			legal			
Saldo al 1 de enero de 2016	25,000	201,468	30,821	4,481	32,832	265,032
Utilidad del ejercicio						100,065
Pérdida actuarial				(543)		
Saldo al 31 de diciembre de 2016	25,000	201,468	30,821	3,948	32,832	365,097
Utilidad del ejercicio				(35,071)		89,363
Pérdida actuarial				(51,123)		
Saldo al 31 de diciembre de 2017	25,000	201,468	30,821		32,832	454,460


Sr. Johana Sarmat Anador
Representante Legal


Rubén Ramírez
Contador General

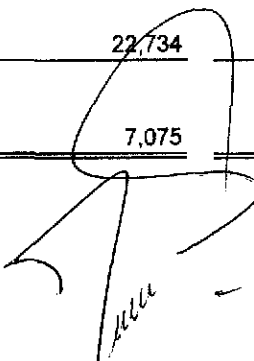
Vea notas a los estados financieros

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

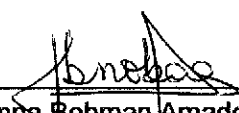
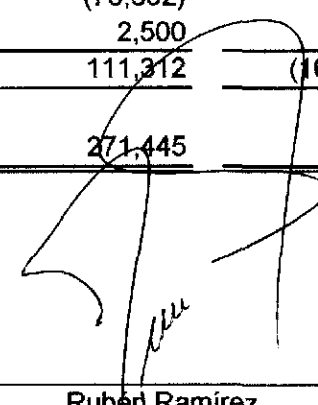
(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes	500,476	501,788
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(238,986)	(447,772)
Otros ingresos/egresos	9,955	13,785
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	271,445	67,801
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, maquinarias y equipos	(221,293)	(29,092)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(221,293)	(29,092)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago relacionadas	(65,811)	(25,169)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(65,811)	(25,169)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL	(15,659)	13,540
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	22,734	9,194
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	7,075	22,734


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	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	34,292	99,522
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	65,815	64,780
Pérdida actuarial	55,071	543
Provisión por jubilación patronal	4,268	3,812
Provisión por indemnización por desahucio	687	637
	<u>160,133</u>	<u>169,294</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Documentos y cuentas por cobrar, neto	92,377	(198,856)
Servicios y otros pagos anticipados	42,596	(1,365)
Documentos y cuentas por pagar	46,171	20,821
Activos por impuestos corrientes	4,360	7823
Otras obligaciones corrientes	(76,692)	70,084
Otros pasivos corrientes	2,500	
	<u>111,312</u>	<u>(101,493)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>271,445</u>	<u>67,801</u>
 Sr. Johanna Bohman Amador Representante Legal  Ruben Ramirez Contador General		

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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 las 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 23 de abril de 2018 por parte del representante legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionados: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por los servicios de arrendamientos y alquileres de sus instalaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

La Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales al final de cada periodo de presentación para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera, tal como lo establece el párrafo 11.21. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen a su valor razonable, pues no existe diferencia significativa con su costo amortizado. Se clasifican como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades maquinarias y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles de Oficina	10
Equipos de Oficina	10
Útiles y herramientas	10
Instalaciones	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Se registran al valor razonable, que es equivalente al precio de transacción. Los ajustes se registran contra patrimonio mientras que los dividendos se contabilizan en resultados del período cuando se establece el derecho a recibirlos.

A la fecha de los estados financieros, las inversiones en instrumentos de patrimonio, no cumplen con la definición de inversiones en subsidiarias o asociadas, pues no existe control ni influencia significativa por parte de la Compañía. Por este motivo, se presentan estados financieros separados.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Provisiones: Se reconocen según lo establece la Sección 21. La Compañía contabiliza la provisión cuando existe incertidumbre acerca del momento del vencimiento o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación. Una vez que se conoce el valor real a liquidar, se da de baja dicha provisión y se registra en la cuenta correspondiente.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del período. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de inmuebles se reconocen en la medida que el importe puede medirse con fiabilidad y exista probabilidad de recibir los beneficios económicos.

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los socios se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias.
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.
- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Estas modificaciones están vigentes para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La administración de la Compañía considera que estas modificaciones no tuvieron un impacto significativo sobre sus estados financieros y revelaciones.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La administración de la Compañía ha visto requerido efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre las siguientes partidas de los estados financieros.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades, maquinarias y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18 de la Sección 28 de las NIIF para PYMES. La tasa de descuento utilizada es el promedio entre el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno Ecuatoriano y la tasa pasiva referencial.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Caja		550	550
Bancos locales	(1)	6,525	22,184
		<u>7,075</u>	<u>22,734</u>

(1) Corresponde a la cuenta corriente N°3124170004, mantenida en Banco Pichincha C.A.

E. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2016
Clientes		6,005	6,352
(-) Deterioro acumulado de cuentas por cobrar		140	140
		<u>5,865</u>	<u>6,212</u>

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Crédito tributario impuesto a la renta		2,320	
Crédito tributario impuesto al valor agregado		15,884	22,974
Retenciones en la fuente	(1)	32,275	31,865
		<u>50,479</u>	<u>54,839</u>

(1) Corresponde a retenciones en la fuente del 2% por US\$2,400 (US\$2,200 en el 2016), del 8% por US\$29,375 (US\$29,665 en el 2016), y del 1% por US\$500 realizadas a la Compañía durante el periodo.

G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Anticipo a proveedores		1,264	44,233
Seguros		3,102	1,629
Gastos anticipados varios			1,100
		<u>4,366</u>	<u>46,962</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	Terrano	Edificios	Maquinaria y equipos	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Repuestos y herramientas	Instalación	Construcciones en curso	Total
Costo									
Saldo al 01-01-2016	1,035,048	1,628,997	130,211	1,167	5,476	2,273	42,726		2,845,898
Adiciones								29,092	29,092
Saldo al 31-12-2016	1,035,048	1,628,997	130,211	1,167	5,476	2,273	42,726	29,092	2,874,990
Adiciones	60,195	147,698					13,500		221,293
Saldo al 31-12-2017	1,095,243	1,776,595	130,211	1,167	5,476	2,273	56,226	29,092	3,006,283
(-) Depreciación acumulada									
Saldo al 01-01-2016		872,863	55,009	434	1,124	2,273	38,861		1,068,564
Adiciones		50,500	13,021	117	548		564		64,780
Saldo al 31-12-2016		1,023,363	68,030	551	1,672	2,273	37,455		1,133,344
Adiciones		50,649	13,021	117	548		1,480		65,815
Saldo al 31-12-2017		1,074,012	81,051	668	2,220	2,273	38,935		1,199,159
Saldo al 01-01-2016	1,035,048	2,601,860	185,220	1,601	6,600	4,546	79,587		1,777,334
Saldo al 31-12-2016	1,035,048	2,652,360	198,241	1,718	7,148	4,546	80,181	29,092	1,741,646
Saldo al 31-12-2017	1,095,243	2,850,607	211,262	1,835	7,696	4,548	95,161	29,092	1,897,124

I. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

Corresponden a inversiones en el patrimonio de las siguientes empresas:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep S.A.	34	34
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A.	3,634	3,634
Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) S.A.	33,320	33,320
(1)	38,004	38,004

(1) Esta cuenta se compone de la siguiente manera:

Participada	No. Acciones	Valor Nominal	Valor en libros	% Participación Nominal
Abb Asea Brown	1,016	1	1,016	0.31%
Econorep S.A. (2)	336	0.10	34	42.00%
Insumos y Suministros Mecánicos INSUMEC C.A. (3)	3,634	1	3,634	16.67%
Lyckatill Ecuador Holding (Lyckatill-Ec) S.A.	33,320	1	33,320	1.66%
			38,004	

(2) Esta empresa fue declarada en disolución según Resolución masiva No. 06.G.IJ.0007663 de la entonces Superintendencia de Compañías de fecha 23 de octubre de 2006.

(3) Esta empresa fue declarada inactiva según Resolución masiva No. 09.Q.IJ.0803 de la entonces Superintendencia de Compañías de fecha 20 de febrero de 2009.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**J. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Locales	(1)	141,315	
Entidades públicas		32	1,077
Servicios bancarios		1,810	216
Mantenimiento de edificio, equipos y muebles de oficina		137	4,967
Legales		10	
Seguros y reaseguros		827	3,123
Equipos de seguridad y salud ocupacional			1,320
Seguridad y guardianía			19,708
		<u>144,131</u>	<u>30,411</u>

(1) Corresponde a Marvijo S.A. por la compra de un terreno de 250 metros cuadrados, ubicado en el Cantón Salinas provincia de Santa Elena.

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Con la administración tributaria	(1)	2,738	15,821
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	(2)	648	16,442
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)		45,750	29,544
Sueldos y beneficios sociales	(3)	3,271	68,263
Participación de los trabajadores por pagar del ejercicio (Ver Nota P)		23,843	22,872
		<u>76,250</u>	<u>152,942</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta		1,610	698
Impuesto a la Renta en relación de dependencia		1,128	10,660
Retenciones por Impuesto al Valor Agregado			1,965
Contribución solidaria sobre sueldos			2,498
		<u>2,738</u>	<u>15,821</u>

(2) Corresponde al siguiente detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Aporte patronal		335	8,488
Aporte personal		283	7,193
IECE-SECAP		30	761
		<u>648</u>	<u>16,442</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** (Continuación)

(3) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Décimo tercer sueldo	250	6,343
Décimo cuarto sueldo	938	915
Nómina		54,755
Fondos de reserva	2,083	6,250
	<u>3,271</u>	<u>68,263</u>

L. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

Corresponde a US\$1,585 de depósitos en garantía por los arriendos del periodo corriente y US\$16,000 de años anteriores.

M. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Jubilación patronal	(1)	121,784	62,445
Bonificación por desahucio	(2)	8,533	7,846
		<u>130,317</u>	<u>70,291</u>

(1) A continuación el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	62,445	58,130
Incremento	4,268	3,812
Pérdidas actuariales	55,071	503
Saldo final	<u>121,784</u>	<u>62,445</u>

(2) A continuación el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	7,846	7,169
Incremento	687	637
Pérdidas actuariales		40
Saldo final	<u>8,533</u>	<u>7,846</u>

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado, se consideró una tasa anual de descuento del 7.46% (7.46% en el 2016), tasa de incremento salarial del 2.50% (3.00% en el 2016), tasa de rotación promedio del 11.80% (10.90% en el 2016) y tasa de mortalidad e invalidez tomada de TM IEISS 2002.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**N. PATRIMONIO:**

Capital social: Representa 625,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva de capital: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas transferidas al 31 de diciembre de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Re-expresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre de 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 facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencia a la reserva legal. Esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva por valuación: Corresponde a la valuación de los bienes inmuebles realizado el 16 de enero de 2001.

Otros resultados integrales: En esta cuenta se registra las ganancias y pérdidas actuariales originadas por incrementos o disminuciones en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos debidas a cambios en las suposiciones actuariales y ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales y los sucesos efectivamente ocurridos en el plan de beneficios).

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición, por concepto de avalúo a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados: 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.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:**

Corresponde al siguiente detalle:

		Años terminados al	
		31/12/2017	31/12/2016
Personal	(1)	47,513	40,038
Servicios	(2)	35,118	34,629
Bonificaciones		7,423	75,637
Mantenimiento	(3)	111,712	83,698
Otros		25,009	28,910
		226,775	262,912

(1) Corresponde a sueldos de los empleados del área administrativa de la Compañía y los respectivos beneficios sociales.

(2) Incluye principalmente US\$12,780 (US\$17,596 en el 2016) por servicios de seguridad y guardiana.

(3) Incluye principalmente US\$95,794 (US\$80,098 en el 2016) de mantenimientos y reparaciones realizados a edificios.

P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota S).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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

	2017	2016
Utilidad contable	158,956	152,481
(-) Participación de los trabajadores en las utilidades	23,843	22,872
Utilidad gravable	135,113	129,609
Más: Gastos no deducibles	49,496	8,413
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	6,853	9,396
Más: Participación sobre ingresos exentos	1,492	658
(-) Ingresos exentos (1)	9,955	13,785
Base imponible para el impuesto a la renta	182,999	134,291
Impuesto a la renta causado	45,750	29,544
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	16,459	
Menos: Rebaja del 40% del saldo del anticipo	9,875	
Anticipo reducido	6,584	
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	39,166	
Saldo pendiente de pago del anticipo	45,750	
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	32,274	31,865
(-) Crédito tributario de años anteriores	2,321	
Impuesto a pagar	11,155	(2,321)

(1) Corresponde a dividendos recibidos.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas, todos locales:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar corrientes:			
Iván Bohman C.A.	Arriendos y mantenimientos (1)	506,063	598,213
Taller Scan S.A.	Préstamos	6,102	5,982
Nieve S.A.	Préstamos	8,421	8,421
		520,586	612,616

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**
(Continuación)

		Al 31 de diciembre de	
Transacción		2017	2016
Cuentas y documentos por pagar corrientes			
Iván Bohman C.A.	Dividendos	26,441	26,441
Iván Bohman C.A.	Reembolso	51,482	280
Amador Pontón Marcia	Otros		902
Bohman Amador Marcia	Préstamos		41,313
Bohman Amador Viveka	Préstamos	600	46,525
Bohman Amador Monika	Préstamos		40,269
Bohman Amador Viveka	Otros	9,658	
		<u>88,181</u>	<u>155,730</u>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes			
Amador Pontón Marcia	Préstamos	25,246	27,449
Bohman Amador Marcia	Otros		
Bohman Amador Viveka	Otros	9,309	
Bohman Amador Monika	Préstamos	120	69,932
Bohman Ivarsson Assar Bo	Préstamos	37,830	40,935
		<u>72,505</u>	<u>138,316</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas, todas locales:

Compras	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2017	31/12/2016
Iván Bohman C.A.	Comercial	5,721	
Taller Scan S.A.	Comercial	2,825	
		<u>8,546</u>	
Ingresos			
Iván Bohman C.A.	Arriendos (1)	276,000	276,000
	Mantenimientos (1)	120,000	120,000
	Servicios básicos	11,755	13,814
Taller Scan S.A.	Arriendos	4,800	4,800
		<u>412,555</u>	<u>414,614</u>

(1) Se origina en contratos de arrendamiento de inmuebles ubicados en Guayaquil y Quito, que establecen un canon de arrendamiento mensual de US\$20,000 y US\$3,000, respectivamente, y adicionalmente mantenimiento por US\$10,000.

Los miembros de la alta gerencia y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**R. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

S. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisarias, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

S. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

S. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

T. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, y no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

U. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO
DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

A los accionistas

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión al cumplimiento de las medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos implementadas por **PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.** al 31 de diciembre de 2017.
2. Nuestra revisión se efectuó sobre la base de pruebas selectivas, por lo que no incluyó la revisión de todas las transacciones y saldos que sirven de base para la preparación de los formularios mencionados. Los siguientes son los procedimientos convenidos y resultados obtenidos:

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

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

- 2.2. 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.

- 2.3. 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.

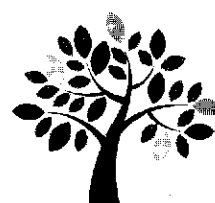
- 2.4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

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

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfui@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



2.5. 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.

2.6. 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.

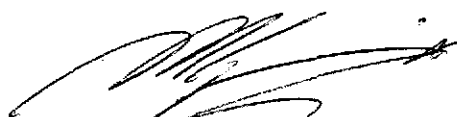
2.7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

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

3. 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 Ecuador & Co.

25 de abril de 2018
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.02