

PREDIAL VIMAE S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de: **PREDIAL VIMAE S.A.**

Opinión.

1. Hemos examinado los estados financieros de la empresa **PREDIAL VIMAE S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos excepto por los efectos del asunto descrito en la sección Fundamento de la Opinión con Salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa **PREDIAL VIMAE S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PyMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y autorizada por la Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión con salvedades.

2. **PREDIAL VIMAE S.A.** evaluará la capacidad que tiene para seguir en funcionamiento, esto implica realizar un análisis de las condiciones o eventos que generen duda de que la entidad continúe con sus operaciones normales. Los estados financieros de la empresa se prepararon normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible.
3. No obstante, consideramos importante mencionar que los accionistas de la compañía **PREDIAL VIMAE S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, han decidido fusionarse con otra compañía del grupo; por lo cual la empresa dejaría de tener representación jurídica. Tal como se describe en el presente párrafo, la mencionada fusión por absorción, se realizará en el ejercicio fiscal 2019.
4. Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con lo señalado en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), contienen todos los requerimientos de ética aplicables a la auditoría, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

5. Con fecha 22 de junio de 2020 la Superintendencia de Compañías, mediante resolución SCVS-INC-DNASD-2020-00003598 aprueba la disolución anticipada de las compañías BLANROVI S.A. y **PREDIAL VIMAE S.A.**, y la fusión que por absorción hace **DRIVERSA S.A.**, mediante escritura pública de fecha 31 de octubre de 2019.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

6. La dirección de **PREDIAL VIMAE S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas internacionales de información financiera – NIIF para PyMES y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno; Obtenemos 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 entidad.
9. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de empresa en funcionamiento y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a 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 futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

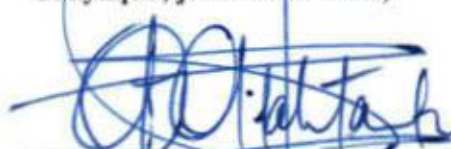
10. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
11. Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla. A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

Otros asuntos.

12. Como se indica en la nota 17 a los estados financieros adjuntos, mediante decreto ejecutivo No. 1017 del 20 de junio de 2020, el Presidente de la República del Ecuador declaró el Estado de Excepción por calamidad pública en todo el territorio ecuatoriano para detener la propagación del virus "Coronavirus" (COVID-19). Los mercados en todo el mundo están experimentando impactos económicos severos por la crisis de salud, y por ende la economía del Ecuador. Al 24 de junio de 2020, el riesgo inherente de la empresa por la paralización de actividades comerciales, podría llevar a que la misma no cumpla con sus obligaciones.

Estos asuntos podrían indicar que existirían dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estos asuntos.

Guayaquil, junio 24 de 2020,



Carlos Luis Avila, CPA. MGE.

Socio - Presidente

Licencia Profesional No. 10.773



AL DIA AUDIT & CO. CIA. LTDA.

Registro No. SC-RNAE - 956

PREDIAL VIMAE S.A.

I. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA DEL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

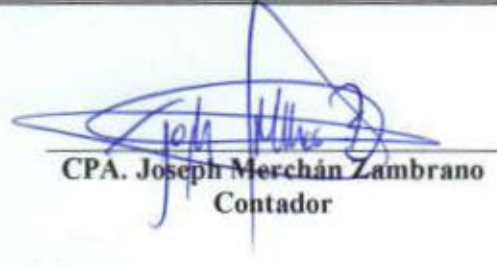
(EXPRESADO EN DOLARES)

ACTIVO	NOTAS	2019	2018
CORRIENTE		16,352	141,148
Cuentas y documentos por cobrar	(Nota 3)	15,592	55,000
Activos por impuestos corrientes	(Nota 4)	760	1,148
Efectivo y equivalente al efectivo		0	85,000
NO CORRIENTE		572,184	572,184
Propiedad, planta y equipo	(Nota 5)	572,184	572,184
TOTAL ACTIVO		588,536	713,332

PASIVO Y PATRIMONIO

CORRIENTE		732	91,830
Obligaciones corrientes con la administración tributaria	(Nota 6)	732	1,830
Cuentas y documentos por pagar		0	90,000
NO CORRIENTE		0	34,356
Cuentas y documentos por pagar L/P		0	34,356
PATRIMONIO		587,804	587,146
Capital social	(Nota 7)	800	800
Reserva legal	(Nota 8)	1,840	1,840
Resultados acumulados	(Nota 9)	95,232	(29,910)
Otros resultados integrales	(Nota 10)	489,274	489,274
Resultado del ejercicio		658	125,142
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		588,536	713,332


Ing. Reinaldo Reshuan Granja
Gerente General


CPA. Joseph Merchán Zambrano
Contador

PREDIAL VIMAE S.A.

II. ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL DEL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(EXPRESADO EN DOLARES)

CUENTAS DE RESULTADOS	NOTAS	2019	2018
INGRESOS POR ACTIVIDADES NO ORDINARIAS:		1,400	129,115
Ingresos no operacionales	(Nota 11)	1,400	129,115
GASTOS OPERATIVOS		(11)	(1,568)
Gastos administrativos	(Nota 12)	(11)	(1,568)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS		1,390	127,547
(-) 22% impuesto a la renta		(732)	(1,830)
(-) 10% reserva legal		0	(575)
RESULTADO DEL EJERCICIO		658	125,142


Ing. Reinaldo Reshuan Granja
Gerente General


CPA: Joseph Merchán Zambrano
Contador

PREDIAL VIMAE S.A.

III. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(EXPRESADO EN DOLARES)

EN CIFRAS COMPLETAS USS	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva Legal	ORI	Resultados Acumulados		Total Patrimonio Neto
					Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2017	800	5,098	1,265	201,636	251,396	6,332	466,527
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0	0	0	0	6,332	(6,332)	0
Aportes para futuras capitalizaciones	0	(5,098)	0	0	0	0	(5,098)
Registro de Reserva Legal	0	0	575	0	0	0	575
Superavit por revaluación de PPE	0	0	0	287,638	(287,638)	0	0
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0	0	0	0	0	125,142	125,142
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2018	800	0	1,840	489,274	(29,910)	125,142	587,146
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	0	0	0	0	125,142	(125,142)	0
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	0	0	0	0	0	658	658
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO 2019	800	0	1,840	489,274	95,232	658	587,804


Ing. Reinaldo Reñuán Granja
Gerente General


CPA. Joseph Merchán Zambrano
Contador

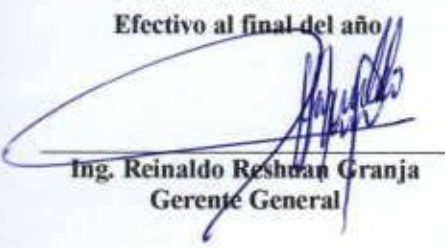
PREDIAL VIMAE S.A.

IV. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS DEL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(EXPRESADO EN DOLARES)

	2019	2018
Ganancia del año	658	127.547
<u>Flujos de efectivo para actividades de operación</u>		
<i>Cambios en activos y pasivos operativos</i>		
(Aumento) disminución cuentas por cobrar	39.408	(55.000)
(Aumento) disminución en activo por impuestos corriente	388	916
Aumento (disminución) por pagar proveedores	(124.356)	115.647
Aumento (disminución) por obligaciones tributarias	(1.098)	(2.064)
Efectivo neto actividades de operación	(85.658)	59.499
<u>Flujos de efectivo para actividades de inversión</u>		
Efectivo por la compra/venta de propiedades, plantas y equipos	0	(572.184)
Efectivo por la compra/venta de propiedades de inversiones	0	298.283
Efectivo neto actividades de inversión	0	(273.901)
Aumento o (disminución) neto de efectivo	(85.000)	(86.855)
Efectivo al inicio del año	85.000	171.855
Efectivo al final del año	0	85.000


Ing. Reinaldo Reshuan Granja
Gerente General


CPA. Joseph Merchan Zambrano
Contador