

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013
con Informe del Auditor Independiente*

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2014 y 2013
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente _____	1
<u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera _____	3
Estado de Resultado Integral _____	4
Estado de Cambios en el Patrimonio _____	5
Estado de Flujos de Efectivo _____	6
Políticas de Contabilidad Significativas _____	8
Notas a los Estados Financieros _____	10

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grosales@cobena.com

Calle 501 y Lique, Edificio Torre Azul, Mezzanine Oficina 212
Teléfono: (593-4) 2516976. Celular: 0995561369
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los Estados Financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

A los accionistas de: **PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA**

Estados Financieros Auditados

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan, de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Estado de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de Políticas Contables importantes y otras Notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo que se discute en el párrafo siguiente, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica aplicar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones de los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación de los Estados Financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los Estados Financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Opinión

1. Prenusa posee el 57,56% de las acciones de Grupo Agriproduct S.A., las mismas que están registradas al valor de adquisición (US\$503 mil). La empresa no ha registrado ajustes por Valor Proporcional Patrimonial.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el punto 1, los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los Resultados de sus operaciones y los cambios en su Patrimonio por el período que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Otros

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA y para su presentación a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas de Ecuador en cumplimiento de normas legales vigentes. Este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.



ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 5 de mayo del 2015

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo			
Cuentas y Documentos por Cobrar	(A)	-	108.151
Activos por Impuestos Corrientes	(B)	36.515	32.860
Total Activo Corriente		36.515	141.011
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(C)	4.156.475	4.156.475
Inversiones en Asociadas	(D)	503.413	503.413
Total Activo No Corriente		4.659.888	4.659.888
Total Activo		4.696.403	4.800.899
Pasivo			
Otras Obligaciones Corrientes	(E)	125.361	95.373
Total Pasivo Corriente		125.361	95.373
Total Pasivo		125.361	95.373
Patrimonio			
Capital Social	(F)	1.040	1.040
Reservas	(G)	520	520
Resultados Acumulados (NIIFs)	(H)	4.154.915	4.427.907
Resultado neto del Ejercicio		414.566	276.059
Total Patrimonio		4.571.041	4.705.526
Total Pasivo y Patrimonio		4.696.403	4.800.899


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

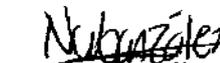
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

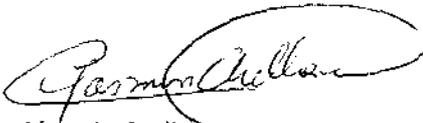
Estado de Resultados

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31.</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ventas y Costos</u>			
Ingresos Netos	(1)	447.200	301.239
(-) Costo de Ventas		-	-
Utilidad Bruta		447.200	301.239
<hr/>			
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		447.200	301.239
<hr/>			
(-) Participación de Trabajadores en las utilidades		-	-
(-) Impuesto a la Renta causado		(32.634)	(25.180)
Utilidad a disposición de los accionistas		414.566	276.059


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

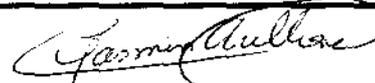
Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31.</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Capital Social			
Saldo Inicial y Final		1.040	1.040
		1.040	1.040
Reserva Legal			
Saldo Inicial y Final		520	520
		520	520
Resultados Acumulados			
Saldo Inicial,		272.992	152.295
Resultado neto 2013-2012		276.059	120.698
(-) Transferencia a Dividendos por pagar		(549.051)	-
Subtotal		-	272.992
Ajustes provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez		4.154.915	4.154.915
Saldo final		4.154.915	4.427.907
Resultado del Ejercicio			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		447.200	301.239
(-) Participación Trabajadores 2014, 2013		-	-
(-) Impuesto a la Renta 2014, 2013		(32.634)	(25.180)
Resultados netos del Ejercicio		414.566	276.059
Patrimonio Neto de los Accionistas		4.571.041	4.705.526


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

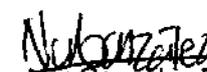
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

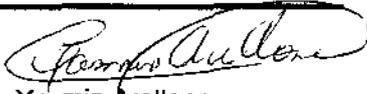
Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de alquiler de edificios	183.914	7.680
Dividendos recibidos de Asociadas	351.606	205.239
Impuesto a las ganancias pagados	(32.634)	(25.180)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	43.328	96.238
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	546.214	283.976
<u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Efectivo utilizado en la compra de acciones	-	(354.169)
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	-	(354.169)
<u>Flujos de efectivo de actividades de Financiación</u>		
Dividendos Pagados	(476.022)	-
Financiación por préstamos a largo plazo	(70.193)	70.193
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiación	(546.214)	70.193
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	-	-
Saldo al final del año	-	-


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

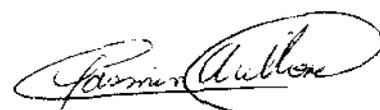
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA**Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	447.200	301.239
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	-	-
Ajustes por otros	-	-
Ajustes por Impuesto a la Renta	(32.634)	(25.180)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / Disminución en:		
Cuentas por cobrar clientes	88.320	(88.320)
Otras cuentas por cobrar	19.831	103.918
En otros activos	(3.655)	(32.860)
Otras cuentas por pagar	27.152	25.180
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	546.214	283.976


Nur González Piñeres
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción de la Empresa PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA se constituyó en Octubre de 1970. En la actualidad mantiene un capital suscrito de un mil cuarenta dólares (USA) dividido en un mil cuarenta acciones de un dólar cada una.

Empresa La compañía se dedica a la compra venta, administración y alquiler de bienes raíces. Es la accionista mayoritaria en la empresa Grupo Agriproduct S.A.

El Entorno del Año 2014 La empresa mantiene su modelo de negocios como en años anteriores. Esto es, alquila su bien inmueble a la empresa relacionada LAS PALMERAS CIA LTDA y recibe dividendos de la empresa Grupo Agriproduct S.A.

Base de Presentación Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía.

Todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (USA).

a) Negocio en Marcha

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en los años siguientes.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA

Políticas de Contabilidad Significativas

b) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2014 para cumplir con disposiciones de la Legislación Tributaria. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

c) Impuesto a la renta e impuestos diferidos

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Compañía debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2014. La empresa no registra Impuestos diferidos por este concepto.

En consideración a que la mayor parte de los ingresos son exentos (dividendos), el Anticipo de Impuesto a la Renta, estimado el ejercicio anterior, se considera el Impuesto definitivo para el 2014

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

A. Cuentas y Documentos por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2014	2013
Clientes (1)	-	88.320
Relacionados (2)	-	19.831
Subtotal...	-	108.151
(-) Reserva Cuentas Incobrables	-	-
Total...	-	108.151

(1) Corresponde a valores pendientes de cobro por alquiler de Inmueble a Las Palmeras por el año 2013.

(2) **Año 2013:** Incluye

Relacionados	2013
Grupo Agriproduct S.A. (Dividendos)	19.831
Total...	19.831

B. Activos por Impuestos Corrientes Corresponde a valores anticipados y retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio:

Diciembre 31,	2014	2013
Anticipo de Impuesto a la Renta	21.187	25.180
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta 2013	7.680	-
Ret.en la Fuente 2014-2013	7.648	7.680
Total...	36.515	32.860

C. Propiedad, Planta y Equipos (Netos) (1) Está compuesto por:

Diciembre 31,	2014	2013
Terreno (a)	630.004	630.004
Edificios (a)	7.001.936	7.001.936
	7.631.940	7.631.940
(-) Depreciación Acumulada	(3.475.466)	(3.475.466)
Total...	4.156.475	4.156.475

(a) Inmueble ubicado en el Km 13,5 vía Guayaquil-Daule en cuyas instalaciones funciona el hotel "Las Palmas". En el año 2012, se registró el nuevo avalúo de acuerdo al certificado de catastro municipal.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- D. **Inversiones Asociadas** en Corresponde a 31.939 acciones adquiridas por un valor unitario de US\$15,00; y, 6.082 acciones registradas a valor nominal de US\$4,00.

Diciembre 31,	2014	2013
Acciones en Grupo Agriproduct S.A.	503.413	503.413
Total...	503.413	503.413

- E. **Otras Obligaciones Corrientes** Las cuentas por pagar acreedores en corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,	2014	2013
Accionistas (1)	-	70.193
Dividendos por pagar (2)	73.029	-
Retenciones pendientes de pago	19.698	-
Impuesto a la Renta por pagar	32.634	25.180
Total...	125.361	95.373

(1) Préstamos recibidos de accionistas para la adquisición de acciones de la empresa Grupo Agriproduct S.A..

(2) Corresponde al saldo pendiente de pago por dividendos de años anteriores.

- F. **Capital Social** La empresa tiene los siguientes accionistas:

Accionistas:	Valor por Acción	No. De Acciones	Valor Total
Libia Piñeres Chames	\$ 1,00	1.039	\$ 1.039
Ricardo Gonzalés Piñeres	\$ 1,00	1	\$ 1
Total...		1.040	\$ 1.040

- G. **Reservas** Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador requiere que, por lo menos, el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado. La empresa cumplió con esta obligación en el año 2009. 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.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

H. Resultados Acumulados Corresponde al saldo de los ajustes por la Implementación de las "Normas Internacionales de Información Financiera " (NIIF) (US\$4'154 mil) que fueron registrados al inicio del 2012 de conformidad con normas expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

I. Ingresos Netos Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

Diciembre 31,	2014	2013
Dividendos recibidos 2014-2013	351.606	205.239
Alquiler de Inmueble	95.594	96.000
Total...	447.200	301.239

J. Partes Relacionadas El detalle de los saldos es el siguiente:

Cuentas por Cobrar Relacionadas	2014	2013
Grupo Agriproduct S.A.	-	19.831
Las Palmeras Cia Ltda	-	88.320
Total...	-	108.151

Cuentas por Pagar Relacionadas	2014	2013
Dividendos por pagar	73.029	-
Total...	73.029	-

K. Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (5 de Mayo 2015), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA