

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

*Estados Financieros Separados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
con Informe del Auditor Independiente*

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

*Estados Financieros Separados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
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
Notas a los Estados Financieros _____	8

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIF: Normas Internacionales de Información Financiera



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ
grosales@cobena.com

*Calle 101 y Lago, Edificio Torre Azul, Mecanica Oficina 113
Teléfono (593)-4- 2516976. Celular 0995561369
Guayaquil, Ecuador*

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Estados Financieros Auditados

He auditado los estados financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA (la Empresa), que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Estado de Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período que terminó en esa fecha así, como un resumen de Políticas Contables importantes y otras Notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

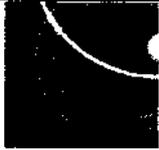
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos 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 sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en mi auditoría. Realicé revisiones de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumpla con los requisitos éticos pertinentes, de planeación y desempeño de la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los Estados Financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, considero el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable 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 realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para expresar mi opinión.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Opinión

1. PRENUSA posee el 57,56% de las acciones del capital GRUPO AGRIPRODUCT, las mismas que están registradas al valor de adquisición (US\$503 mil). La empresa no ha registrado ajustes por el Valor Proporcional Patrimonial de estas acciones.

Opinión

En mi opinión, excepto por lo que se expone en el numeral 1, los Estados Financieros adjuntos, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

Asuntos que requieren énfasis

A la fecha de emisión de este Informe, no pudimos verificar que la empresa haya establecido las políticas, procedimientos y mecanismos, así como tampoco, que haya designado al Oficial de Cumplimiento o haya reportado operaciones inusuales, injustificadas o sospechosas a la "Unidad de Análisis Financiero y Económico" (UAFE), según lo que dispone la "Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos" en todo lo aplicable a las empresas que se dedican habitualmente a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción.

En cumplimiento de la "Ley de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana" (contribuciones por el Terremoto del 16-Abril-2016), la Empresa mantiene pendiente los impuestos extraordinarios de Junio, julio y agosto 2016.

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.

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 1 de junio del 2017.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo			
Cuentas y Doc. Por Cobrar	(D)	6.069	-
Activos por Impuestos Corrientes	(E)	13.798	9.258
Total Activo Corriente		19.867	9.258
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(F)	4.156.475	4.156.475
Inversiones en Asociadas	(G)	503.413	503.413
Total Activo No Corriente		4.659.888	4.659.888
Total Activo		4.679.755	4.669.145
Pasivo			
Otras Obligaciones Corrientes	(H)	79.428	39.120
Total Pasivo Corriente		79.428	39.120
Total Pasivo		79.428	39.120
Patrimonio			
Capital Social	(I)	1.040	1.040
Reservas	(J)	520	520
Resultados Acumulados (NIIFs)	(K)	4.383.871	4.399.509
Resultado neto del Ejercicio		214.895	228.957
Total Patrimonio		4.600.327	4.630.026
Total Pasivo y Patrimonio		4.679.755	4.669.145



Libia Piñeres Chames
Gerente General



Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Estado de Resultados

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ventas y Costos</u>			
Ingresos Netos	(L)	240.822	244.232
Utilidad Bruta		240.822	244.232
(-) Gastos Administrativos (Impuestos Municipales, Societarios y otros)		(12.616)	(3.851)
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		228.206	240.381
(-) Participación de Trabajadores en las utilidades		-	-
(-) Impuesto a la Renta causado		(13.311)	(11.424)
Utilidad a disposición de los accionistas		214.895	228.957


Libia Piñeres Chames
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital Social			
Saldo Inicial y Final	(I)	1.040	1.040
		1.040	1.040
Reserva Legal			
Saldo Inicial y Final	(J)	520	520
		520	520
Resultados Acumulados			
Saldo Inicial,	(K)	244.594	-
Resultado neto 2015-2014		228.957	414.566
(-) Transferencia a Dividendos por pagar		(244.594)	(169.972)
Subtotal		228.957	244.594
Ajustes provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez		4.154.915	4.154.915
Saldo final		4.383.871	4.399.509
Resultado del Ejercicio			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		228.206	240.381
(-) Participación Trabajadores 2016, 2015		-	-
(-) Impuesto a la Renta 2016, 2015		(13.311)	(11.424)
Resultados netos del Ejercicio		214.895	228.957
Patrimonio Neto de los Accionistas		4.600.327	4.630.026


Libia Piñeres Chames
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

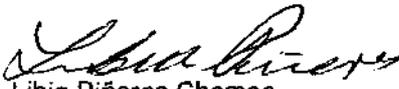
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

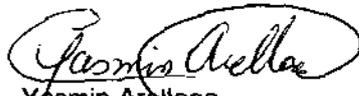
Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de alquiler de edificios	48.279	20.000
Dividendos recibidos de Relacionadas	186.474	224.232
Impuesto a las ganancias pagados	(13.311)	(11.424)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	20.474	7.364
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	241.917	240.172
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Efectivo utilizado en la compra de acciones	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión	-	-
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Financiación</u>		
Dividendos Pagados	(241.917)	(240.172)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiación	(241.917)	(240.172)
 Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	 -	 -
 <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	-	-
 <u>Saldo al final del año</u>	 -	 -


Libia Piñeres Chames
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

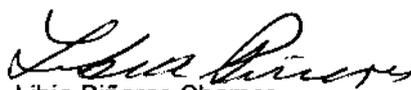
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	228.206	240.381
<u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u>		
Ajustes por Impuesto a la Renta	(13.311)	(11.424)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / Disminución en:		
Cuentas por cobrar clientes	(6.069)	-
En otros activos	(4.541)	27.257
Otras cuentas por pagar	37.631	(16.042)
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	<u>241.917</u>	<u>240.172</u>


Libia Piñeres Chames
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

A. Operaciones PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A. se constituyó en Octubre de 1970. En la actualidad mantiene un capital suscrito de un mil cuarenta dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.040,00) dividido en un mil cuarenta acciones de un dólar cada una.

La empresa es propietaria de un bien inmueble conocido como LAS PALMAS, ubicado en la Vía Guayaquil-Daule, el mismo que se renta a una relacionada que lo explota en el servicio temporal de hospedaje. La empresa es la accionista mayoritaria de Grupo Agriproduct S.A. (empacadora de mangos para exportación).

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la empresa y de Grupo agriproduct S.A. con el 56,57% al cierre del año 2016.

B. El Entorno del Año 2016 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.

C. 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 este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

(1) 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 PRENUSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(2) 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 2016 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(3) 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 2016 (ingresos gravados, los arriendos, menos gastos deducibles). Los ingresos recibidos por dividendos de la empresa Grupo Agriproduct S.A. no son gravados.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

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

D. Cuentas y Doc. Por Cobrar Incluye el saldo pendiente de cobro por los arriendos del año 2016.

Diciembre 31,	2016	2015
Las Palmeras Cía. Ltda.	6.069	-
Total...	6.069	-

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

Diciembre 31,	2016	2015
Anticipo de Impuesto a la Renta	4.348	3.777
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta 2014	-	3.881
Ret.en la Fuente 2016-2015 (1)	9.451	1.600
Total...	13.798	9.258

(1) Corresponde a las Retenciones por Impuesto a la Renta realizadas por clientes sobre ventas del Ejercicio corriente.

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

Diciembre 31,	2016	2015
Terreno (1)	630.004	630.004
Edificios (1)	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

(1) 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 PRENSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

G. Inversiones Asociadas en Corresponde a 31.939 acciones adquiridas a US\$15,00 cada una; y, 6.082 acciones registradas a valor nominal de US\$4,00

Diciembre 31,	2016	2015
Acciones en Grupo Agriproduct S.A.	503.413	503.413
Total...	503.413	503.413

Nota: De conformidad con disposiciones tributarias y societarias, las empresas que posean el 40% o más del capital de otra sociedad, debe consolidar sus estados financieras con la controlada.

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

Diciembre 31,		2016	2015
Dividendos por pagar	(1)	5.508	2.830
Retenciones pendientes de pago	(2)	60.610	24.866
Impuesto a la Renta por pagar		13.311	11.424
Total...		79.428	39.120

(1) Año 2016: Corresponde al saldo pendiente de pago por dividendos del año 2015.

(2) Incluye el saldo pendiente de pago de Retenciones del año 2015 y 2016, cuyo pago se realizó en el 2017.

I. Capital Social La empresa tiene los siguientes accionistas:

<u>Accionistas:</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor Total</u>
Libia Piñeres Chames	\$ 1,00	1.039	\$ 1.039
Ricardo González Piñeres	\$ 1,00	1	\$ 1
Total...		1.040	\$ 1.040

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

J. 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.

K. Resultados Acumulados

Incluye el resultado del año 2015, así como el 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.

L. Ingresos Netos

Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

Diciembre 31,	2016	2015
Dividendos recibidos 2016-2015	186.474	224.232
Alquiler de Inmueble	(1) 54.348	20.000
Total...	240.822	244.232

(1) Año 2015: Corresponde a la facturación parcial de arriendo a LAS PALMERAS.

M.ª Partes Relacionadas

El detalle de los saldos es el siguiente:

Cuentas por Pagar Relacionadas	2016	2015
Dividendos por pagar	5.508	2.830
Total...	5.508	2.830

N. Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (1 de Junio 2017), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.