

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

*Estados Financieros Separados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
con Informe del Auditor independiente*

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

*Estados Financieros Separados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
con informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente.....	1
<u>Estados Financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera separado.....	4
Estado de Resultado Integral separado.....	5
Estado de Cambios en el Patrimonio separado.....	6
Estado de Flujos de Efectivo separado.....	7
Notas a los Estados Financieros separado.....	9

Abreviaturas US\$ceda

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

NIEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera



ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ

grosales@unibtcuz.com



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

He auditado los Estados Financieros separados que se acompañan, de "PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A." (la empresa) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2017 y 2018, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el período que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

PRENUSA posee el 57,55% de las acciones del capital GRUPO AGRIPRODUCTO, 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.

En mi opinión excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los Estados Financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A." al 31 de diciembre del 2017 y 2018, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Asuntos que requieren énfasis

A la fecha de emisión de este informe, no pude 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.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros separados". Soy independiente de "PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.



Información adicional a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de Accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los Estados Financieros de la empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros separados o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la empresa.

Responsabilidad de la administración de la empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de PREDIAL, E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUÑA S.A., es responsable de la preparación y presentación de estos Estados Financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los Estados Financieros separados, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los Estados Financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros 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 empresa.

- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la empresa, son apropiadas y razonables
- * Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos u condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comunicé a los responsables de la Administración de la empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

Restricción a la distribución y a la utilización de este informe de Auditoría

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2017, se omite por separado.

ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0505302659001

Guayaquil, 4 de julio del 2018.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.**Estado de Situación Financiera separado**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expreso en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo			
Efectivo y equivalentes de Efectivo	(7)	41,501	-
Cuentas y Doc. Por Cobrar	(8)	109,293	6,069
Activos por Impuestos Corrientes	(9)	22,851	13,795
Total Activo Corriente		173,645	19,867
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(10)	4,156,475	4,156,475
inversiones en Subsidiarias	(11)	503,413	503,413
Total Activo No Corriente		4,659,888	4,659,888
Total Activo		4,833,333	4,679,755
Pasivo			
Otras Obligaciones Corrientes	(12)	156,716	79,428
Total Pasivo Corriente		156,716	79,428
Total Pasivo		156,716	79,428
Patrimonio			
Capital Social	(13)	1,040	1,040
Reservas	(14)	520	520
Resultados Acumulados (NIIFs)	(15)	4,417,199	4,383,871
Resultado neto del Ejercicio		257,856	214,855
Total Patrimonio		4,676,614	4,600,327
Total Pasivo y Patrimonio		4,833,333	4,679,755


Libia Pérez Chaves
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 separado**

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ventas y Costos			
Ingresos Netos	(15)	351,149	240,822
Utilidad Bruta		351,149	240,822
(-) Gastos Administrativos	(17)	(86,046)	(12,616)
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		265,104	228,206
(-) Participación de Trabajadores en las utilidades		-	-
(-) Impuesto a la Renta causado		(7,248)	(13,311)
Utilidad a disposición de los accionistas		257,856	214,895


Libia Piñeres Chames
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio separado
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Capital Social	(13)		
Saldo inicial y Final		1.040	1.040
		1.040	1.040
Reserva Legal	(14)		
Saldo inicial y Final		520	520
		520	520
Resultados Acumulados	(15)		
Saldo inicial,		228.957	244.594
Resultado neto 2016-2015		214.895	228.957
(-) Transferencia a Dividendos por pagar		(181.568)	(244.594)
Subtotal		262.284	228.957
Ajustes provenientes de la Adopción de NIIF por primera vez		4.154.915	4.154.915
Saldo final		4.417.199	4.383.871
Resultado del Ejercicio			
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		265.104	228.206
(-) Participación Trabajadores 2017, 2016		-	-
(-) Impuesto a la Renta 2017, 2016		(7.248)	(13.311)
Resultados netos del Ejercicio		267.866	214.895
Patrimonio Neto de los Accionistas		4.676.614	4.500.327


Libia Puñeros Chaves
Gerente General


Yasmin Arellano
Contador General

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

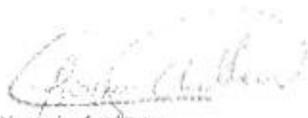
Estado de Resultados separado

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en U.S. Dólares)

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ventas y Costos			
Ingresos Netos	(15)	351,149	240,822
Utilidad Bruta		351,149	240,822
(-) Gastos Administrativos	(17)	(86,048)	(12,618)
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)		265,101	228,206
(-) Participación de Trabajadores en las utilidades			
(-) Impuesto a la Renta causado		(7,245)	(13,311)
Utilidad a disposición de los accionistas		257,856	214,895

Libia Piñeres Chaves
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 Flujos de Efectivo separado**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en U. S. Dólares)

	2017	2016
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes de alquiler de edificios	(29,186)	48,279
Dividendos recibidos de Relacionadas	277,110	126,474
Pagos a empleados	(803)	-
Impuesto a las ganancias pagados	(7,246)	(13,311)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(105,944)	20,474
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación	134,130	241,817
<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	(181,568)	(241,917)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	88,939	-
Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Financiación	(92,629)	(241,917)
Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	41,501	-
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	-	-
Saldo al final del año	41,501	-


Libia Piñeres Chaves
Gerente General


Yasmín Arellano
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PREMUSA S.A.

Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	265,104	228,206
<u>Ajuste por partidas distintas al efectivo</u>		
Ajustes por Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores	(7,248)	(13,311)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
Incremento / Disminución en:		
Cuentas por cobrar clientes	(103,225)	(6,069)
En otros activos	(8,852)	(4,541)
Otras cuentas por pagar	(11,830)	37,631
Beneficios empleados	181	-
<u>Flujo de Efectivo netos en actividades de operación</u>	<u>134,130</u>	<u>241,917</u>


Liba Piñeres Charres
Gerente General


Yasmín Arellano
Contador General