
PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Notas a los Estados Financieros separados

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción de la empresa y su actividad** 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).

- (2) **El Entorno del Año 2017** 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.

- (3) **Bases de Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.06.G.DSC.010, Registro Oficial No.498, 31-Dic-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\$).

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.

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** Presentamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la empresa en la preparación y presentación de los Estados Financieros:

(a) Periodo 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 2017 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Efectivo y equivalentes de Efectivo

Incluye el Efectivo de la empresa. Al cierre de Diciembre 2017, la empresa no tiene Cuentas Bancarias.

(c) Activos Financieros

La empresa mantiene activos financieros que no son derivados ni cotizados en la Bolsa de Valores. Los principales activos corresponden a la Cartera por cobrar impuestos anticipados.

(d) Propiedad Planta y Equipo

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición y los costos y gastos incurridos, hasta que el activo se encuentre en condiciones de uso o explotación.

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidas como gastos en el ejercicio en que se realizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas con relación a la vida útil de los activos.

(e) Pasivos Financieros

La empresa tiene pasivos financieros no derivados ni cotizados en la Bolsa de Valores. Los principales pasivos son impuestos corrientes y las provisiones para el pago de las obligaciones patronales.

(f) Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos se deduce de los resultados netos del ejercicio correspondiente y se reconocen como pasivo corriente en los Estados Financieros en el período en el que los dividendos se autorizan distribuir por parte de los accionistas. En el 2017, la Junta de Accionistas autorizó la distribución parcial de las utilidades netas del año 2015. De conformidad con disposiciones tributarias, los dividendos distribuidos son un ingreso gravado para los accionistas personas naturales.

(g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen una vez prestado el servicio de alquiler. La legislación tributaria exige la emisión del correspondiente Comprobante de Venta (Factura) al tiempo de reconocerse el ingreso.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.**Notas a los Estados Financieros separados****(Expresadas en U.S. Dólares)**

(h) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales costos y gastos lo constituyen el pago de predios, impuestos y contribuciones societarias.

(i) Impuesto a la renta

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 2017, (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). Cuando el Impuesto "causado" es inferior al "anticipo calculado" en la declaración del año anterior (2016), el valor del "anticipo" se imputa como "impuesto a la renta mínimo".

(j) Participación de trabajadores sobre los Resultados de la Empresa

De conformidad con el Código del Trabajo, la empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2018.

(k) Transacciones con partes Relacionadas

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. La empresa, no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

(l) Inversiones en Asociadas

PRENUSA posee el 57,57% del Capital Social de la empresa ecuatoriana "GRUPO AGRIPRODUCT S.A.". El valor de las acciones está registrado de acuerdo a su valor de compra.

(5) Administración de Riesgos Financieros Las actividades de la empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos lo siguiente:

(a) Riesgo de Mercado

La empresa alquila su inmueble a una empresa relacionada quien lo explota en el servicio de hospedaje temporal, por lo que, el riesgo del mercado inmobiliario es marginal.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.
Notas a los Estados Financieros separados
(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes del alquiler y de los Dividendos Ganados. La estructura de costos y gastos permite a la empresa tener indicadores razonables de liquidez.

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera** Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la empresa y con vigencia para el año 2017, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros

NIIF	Título	A partir
NIIF 3	Instrumentos financieros	Enero 1, 2010
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 17	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Aulvas por impuestos diferidos por Pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.Notas a los Estados Financieros separados
(Expresadas en U.S. Dólares)

- (7) **Caja-Bancos** Incluye el Efectivo de los Dividendos Recibidos. Al cierre del 2017 la empresa no posee cuenta bancaria:

Diciembre 31,	2017	2016
Caja	41.501	-
Total..	41.501	-

- (8) **Cuentas y Doc. Por Cobrar** Incluye el saldo pendiente de cobro por los arriendos del 2016. Anualmente se descuenta de la cartera los préstamos recibidos de su relacionada Las Palmeras. También incluye préstamos a su Relacionada RINURSA.

Diciembre 31,	2017	2016
Cientes: Las Palmeras Cía. Ltda.	-	6.069
Relacionadas: Rinursa	100.000	-
Otros Deudores	9.293	-
Total..	109.293	6.069

- (9) **Activos por Impuestos Corrientes** Corresponde a valores anticipados y retenidos por clientes por impuesto a la Renta del ejercicio

Diciembre 31,		2017	2016
Anticipo de Impuesto a la Renta	(a)	7.353	9.451
Crédito Tributario IVA	(b)	5.887	-
Crédito Tributario por impuesto a la Renta 2016		488	-
Ref en la Fuente 2017 - 2016	(c)	5.923	4.348
Total..		22.651	13.798

(a) Incluye Intereses pagados por el pago tardío del Anticipo.

(b) Según Declaraciones de Impuestos de Dic.2017, la empresa no tiene Crédito Tributario.

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

PRELIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(10) Propiedad, Plants y Equipos	Está compuesto por:		
	Diciembre 31,	2017	2016
Terrano	(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...		4.156.474	4.156.474

(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 avalúo de acuerdo al certificado de catastro municipal.

(11) Inversiones en Subsidiarias en Corresponde a 31.939 acciones adquiridas a US\$15,00 cada una, y, 8.082 acciones registradas a valor nominal de US\$4,00

Diciembre 31,	2017	2016
Acciones en Grupo Agriproduct S.A.	503.413	503.413
Total...	503.413	503.413

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

(12) Otras Obligaciones Corrientes Las cuentas por pagar acreedores en corto plazo son las siguientes

Diciembre 31,	2017	2016	
Con la Administración Tributaria	(a)	62.091	73.821
IESS por pagar		85	-
Obligaciones Patronales	(b)	97	-
Préstamos de Accionistas		88.939	-
Dividendos por pagar		5.508	5.508
Total...		156.715	79.428

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (a) Corresponde a obligaciones tributarias corrientes que se liquidan en el ejercicio siguiente así como el impuesto a la Renta causado del 2017.

Diciembre 31,		2017	2016
Ret. en la Fuente por Imp. A la Renta	(a.1)	45.958	60.610
Iva por Pagar	(a.1)	8.885	-
Impuesto a la Renta causado	(a.2-a.3)	7.248	13.311
Total...		62.091	73.921

- (a.1) Incluye la retención por Dividendos del año 2017. Las declaraciones de impuestos no cotejan con los registros contables.

- (a.2) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente

	31/12/2017
Utilidad Bruta	265.104
(-) Participación a trabajadores	-
(-) Dividendos Ganados	(277.110)
(+) Gastos Para Generar Ingresos Exentos	-
(+) Participación a trabajadores atribuible a ingresos exentos	-
(+) Gastos No Deducibles	21.683
Utilidad Gravable	9.676
22% de Imp a la Renta Causado	2.129
Anticipo Reducido (Retaja del 60%, Decreto Ejecutivo 210, año 2017)	7.248
Impuesto a la Renta Definitivo (a.2.1)	7.248

- (a.2.1) Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA DEFINITIVO corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2016) y el Impuesto Causado del año corriente (2017).

- (a.3) Al cierre del ejercicio el movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta a Pagar es el siguiente:

	31/12/2017
Provisión Imp a la Renta del año anterior	13.311
(-) Pagos o compensaciones	(13.311)
Provisión del Imp.a la Renta año actual	7.248
Obligación por Imp. a la Renta Definitivo	7.248

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENUSA S.A.

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

(b) Incluye el siguiente detalle:

Diciembre 31,	2017	2016
Beneficios Sociales	97	-
Total...	97	-

(13) 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>
Libra Piñeres Chaves	\$ 1.00	1.039	\$ 1.039
Ricardo Gonzalés Piñeres	\$ 1.00	1	\$ 1
Total...		1.040	\$ 1.040

(14) 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 esta 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.

(15) 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.

(16) Ingresos Netos

Los ingresos se resumen de la siguiente forma:

Diciembre 31,	2017	2016
Dividendos recibidos 2017-2016	277.110	186.474
Alquiler de Inmueble	(a) 74.039	54.348
Total...	351.149	240.822

(a) Año 2017 y 2016: Corresponde a la facturación parcial de arriendo a LAS PALMERAS.

PREDIAL E INVERSIONISTA NEGOCIOS UNIDOS PRENSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (17) **Gastos** Los ingresos se resumen de la siguiente forma:
Administrativo

Diciembre 31,	2017	2016
Salarios y Salarios	784	-
Aporte Patronal	95	-
Beneficios Sociales	129	-
Impuestos y Contribuciones	(a) 54.751	12.616
Utilidades de Oficina	20	-
Multas	21.883	-
Intereses	6.583	-
Total...	86.045	12.616

(a) Incluye el pago de Impuestos Prediales e Impuestos Municipales, pagado en el 2017

- (18) **Partes** El detalle de los saldos es el siguiente:
Relacionadas

Cuentas por Cobrar Relacionadas	2017	2016
Las Palmeras Cía. Ltda.	-	6.069
Total...	-	6.069
Cuentas por Pagar Relacionadas	2017	2016
Dividendos por Pagar	5.508	5.508
Total...	5.508	5.508

- (19) **Eventos** Con fecha 5 de Febrero del 2018, las acciones que posee Prenusa en Agriproduct fueron transferidas a Inmobiliaria y Agrícola Lint S.A. Ltda.
Subsecuentes