

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Predimasa Predial Diana María S.A.

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Colóncorp, Piso 2
PBX: (593-4) 219 - 6055
FAX: (593-4) 219 - 6058
www.hansenholm.com
Cimacquil - Ecuador

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron auditados de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo informe de fecha 3 de junio del 2011, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2010 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Hansen-Holm

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

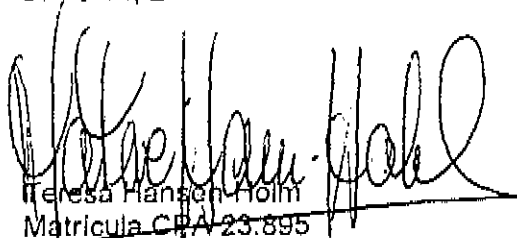
Opinión

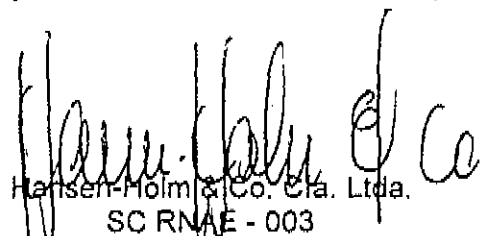
6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

7. Los estados financieros de Predimasa Predial Diana María S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de la información financiera de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. La compañía no presenta impactos por la aplicación por primera vez de la norma.
8. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros de Predimasa Predial Diana María S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 14, 2012


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC RNAE - 003

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

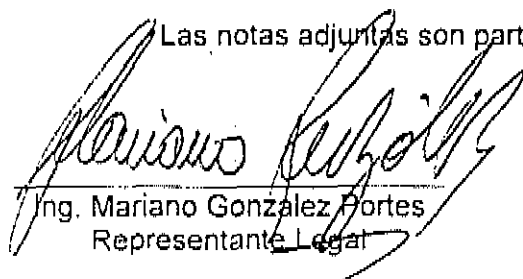
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

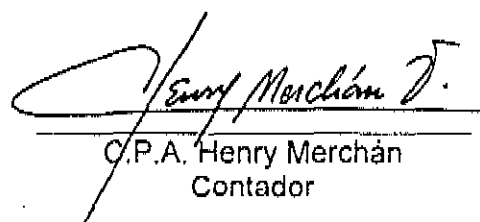
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y equivalente de efectivo		77,789	101,121
Total activo corriente		77,789	101,121
Inversiones en acciones	5	21,349,347	19,564,832
Partes relacionadas	6	946,635	424,344
Aportes patrimoniales en subsidiarias	7	750,000	750,000
Total activos		23,123,771	20,840,297
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	6	32,890	32,584
Otros		5	5
Total pasivos		32,895	32,589
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	9	98,400	98,400
Reservas	9	184,681	184,681
Resultados acumulados	9	22,807,795	20,524,627
Total patrimonio de los accionistas		23,090,876	20,807,708
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		23,123,771	20,840,297

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano Gonzalez Potes
Representante Legal


C.P.A. Henry Merchán
Contador

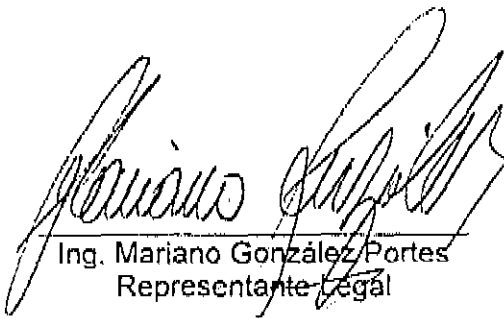
PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

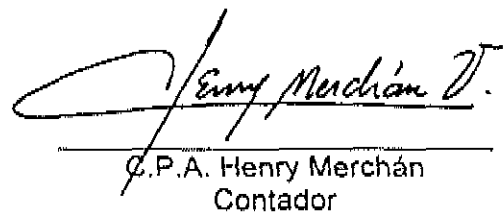
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>INGRESOS</u>		
Efectos del valor patrimonial proporcional	2,395,197	1,858,712
Otros ingresos, neto	0	0
Dividendos en efectivo	<u>843</u>	<u>1,405</u>
Utilidad Bruta	2,396,040	1,860,117
<u>GASTOS</u>		
Gastos operacionales	<u>(73,386)</u>	<u>(58,755)</u>
Utilidad Operacional	2,322,654	1,801,362
Gasto financiero	<u>(1,575)</u>	<u>(84)</u>
Utilidad del ejercicio	<u>2,321,079</u>	<u>1,801,278</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Henry Merchán
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2011 y 2010

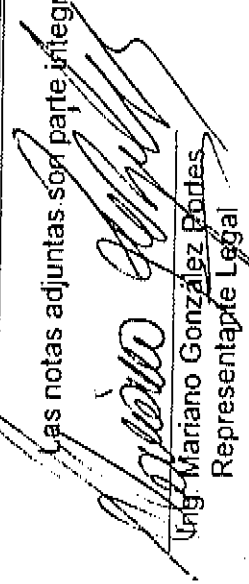
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reservas	Reserva de capital	Resultados acumulados		
				Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados
Saldo diciembre 31, 2009	98,400	184,681	214,465		16,979,715	17,194,180
Reverso, dividendos no distribuidos, 2009						
Ajustes NIIF de compañías asociadas				1,365,286	48,226	48,226
Ajustes de inversiones					115,657	1,365,286
Utilidad del ejercicio					1,801,278	115,657
					1,801,278	1,801,278
Saldo diciembre 31, 2010	98,400	184,681	214,465	1,365,286	18,944,876	20,524,627
Aportes para futuras capitalizaciones en subsidiaria						
Ajustes de inversiones					(91,912)	(91,912)
Utilidad del ejercicio					54,001	54,001
					2,321,079	2,321,079
Saldo diciembre 31, 2011	98,400	184,681	214,465	1,365,286	21,228,044	22,807,795
						23,090,876

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



C.P.A. Henry Merchán
Contador


Ugo Mariano González Pórtor
Representante Legal

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

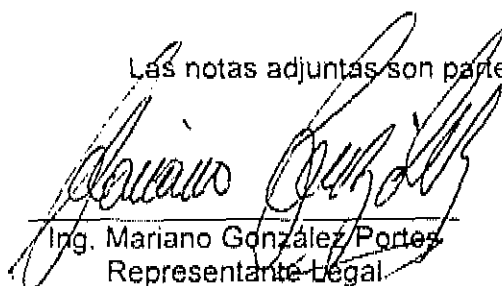
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

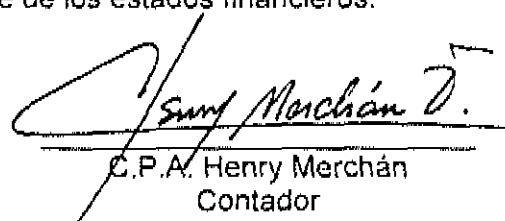
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	2,321,079	1,801,278
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ajustes por efecto del VPP del año	(2,395,197)	(1,858,712)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(800,000)	(134,834)
Cuentas por pagar y otros	306	(204)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(873,812)</u>	<u>(192,472)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Dividendos recibidos en efectivo	1,179,378	804,869
Compra de acciones	<u>(328,898)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>850,480</u>	<u>804,869</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Dividendos pagados	<u>0</u>	<u>(599,993)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>(599,993)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(23,332)	12,404
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	101,121	88,717
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	77,789	101,121

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Mariano González Portes
Representante Legal


C.P.A. Henry Merchán
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Predimasa Predial Diana María S.A. fue constituida el 30 de julio de 1974 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de octubre del mismo año. La Compañía se encuentra domiciliada en la provincia del Guayas, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se mantienen registradas bajo el método de participación, la inversión en una asociada se registrará inicialmente al coste, y se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del ejercicio obtenido por la entidad participada. La distribución de utilidades o dividendos recibidos en efectivo, de una compañía asociada o subsidiaria, reducen el valor en libros de la inversión.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales, considerando los siguientes criterios:

- a) Es probable que la Compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- b) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Con relación a los activos y pasivos financieros, a la fecha de los estados de situación adjuntos, la Compañía no está expuesta al riesgo de moneda debido a que los mismos están denominados en dólares estadounidenses, moneda funcional de la Compañía.

Con relación al riesgo de tasa de interés, la administración de la Compañía considera que tal riesgo es insignificante por la naturaleza de los activos y pasivos monetarios que mantiene.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

5. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de</u> <u>Participación</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.01	14,730,329	13,381,818
Inversancarlos S.A.	9.40	5,817,819	5,508,122
La Ferretera C.A.	99.99	129,116	0
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	196,693	202,061
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	129,465	152,929
Gamaunión S.A.	50.00	201,286	174,171
Valores y Administraciones S.A.	50.00	33,249	23,861
Agrícola Las Villas S.A.	50.00	22,866	27,531
La Ferretera Cía. Ltda.	99.99	50,360	62,018
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	5.62	29,832	29,832
Los Ferres S.A.	50.00	1,114	1,334
Biológicos del Ecuador S.A.	50.00	7,218	1,155
		<u>21,349,347</u>	<u>19,564,832</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,345	159,344
La Ferretera C.A.	<u>787,290</u>	<u>265,000</u>
	<u>946,635</u>	<u>424,344</u>

Durante el año 2011 se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Préstamos entregados 800,000

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Accionistas (1)	(4)	(4) (1)
Partes relacionadas	2,662	2,356
Partes administrativas	<u>30,232</u>	<u>30,232</u>
	<u>32,890</u>	<u>32,584</u>

(1) Saldo pendiente de pagar, correspondiente a la distribución de dividendos del año 2008.

7. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
La Ferretera C.A.	500,000	500,000
La Ferretera Cía. Ltda.	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010; 25%).

La conciliación tributaria, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del ejercicio	2,321,079	1,801,278
Gastos no deducibles (pérdidas por VPP)	0	280,923
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	177,018	0
Otros ingresos exentos (dividendos)	(843)	(1,405)
Ingresos exentos por efectos del VPP	<u>(2,497,254)</u>	<u>(2,080,796)</u>
Base gravada	0	0

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98,400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.00 cada una. La compañía durante el 2008 se escindió y formó una nueva compañía llamada Inmodiana S.A. por lo que el efecto de esta escisión redujo el Capital en US\$1,600.

Reservas

a) Reserva legal

La ley requiere que las sociedades anónimas transfieran a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

b) Reserva facultativa

La Compañía mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Resultados acumulados

a) Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re expresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 14, 2012) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.