

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración 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 nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

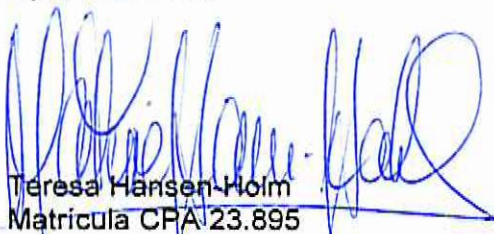
Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

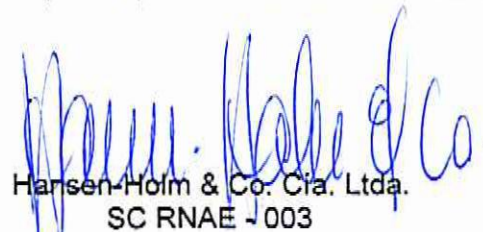
Asuntos de énfasis

7. 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.
8. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2012, por requerimientos de Servicios de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Agosto 9, 2013



Teresa Hansen-Holm
Matricula CPA 23.895



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

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

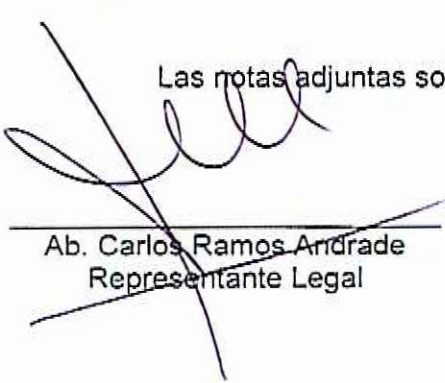
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

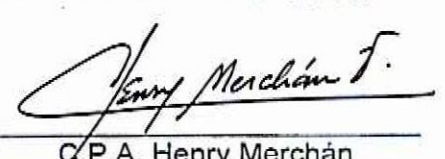
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo		482,032	77,789
Total activo corriente		482,032	77,789
 Inversiones en acciones	5	25,686,504	21,349,347
Partes relacionadas	6	946,635	946,635
Aportes patrimoniales en subsidiarias	7	750,000	750,000
 Total activos		27,865,171	23,123,771
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	6	584,433	32,890
Otros		4	5
Total pasivos		584,437	32,895
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	9	98,400	98,400
Reservas	9	11,645,208	184,681
Resultados acumulados	9	15,537,126	22,807,795
Total patrimonio de los accionistas		27,280,734	23,090,876
 Total pasivos y patrimonio de los accionistas		27,865,171	23,123,771

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


C.P.A. Henry Merchán
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

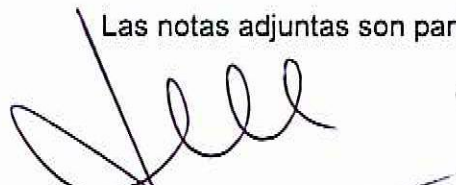
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

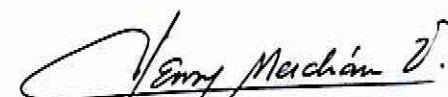
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>INGRESOS</u>		
Efectos del valor patrimonial proporcional	2,856,223	2,395,197
Dividendos en efectivo	<u>0</u>	<u>843</u>
Utilidad bruta	2,856,223	2,396,040
<u>GASTOS</u>		
Gastos operacionales	<u>(81,976)</u>	<u>(73,386)</u>
Utilidad operacional	2,774,247	2,322,654
Gasto financiero	<u>(791)</u>	<u>(1,575)</u>
Utilidad del ejercicio	<u>2,773,456</u>	<u>2,321,079</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
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, 2012 y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados						
	Capital social	Reserva legal y facultativa	Reserva de capital	Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Reserva para imprevistos	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados
							Total
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							20,807,708
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	0	21,228,044	23,090,876
Reclasificación a reserva por imprevistos				(1,365,286)	1,365,286		0
Transferencia a reserva facultativa		11,460,527				(11,460,527)	0
Distribución de dividendos						(1,250,000)	(1,250,000)
Ajuste en ingresos por VPP 2011						51,039	51,039
Ajuste en valor de inversiones					2,615,363		2,615,363
Utilidad del ejercicio						2,773,456	2,773,456
Saldo diciembre 31, 2012	98,400	11,645,208	214,465	0	3,980,649	11,342,012	27,280,734

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal

C.P.A. Henry Merchán
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

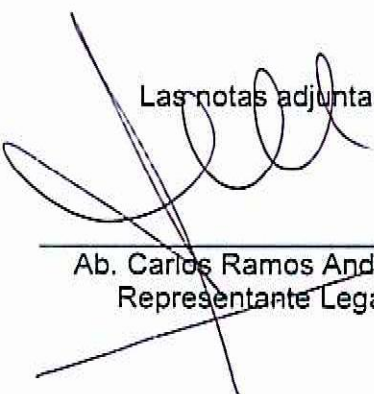
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

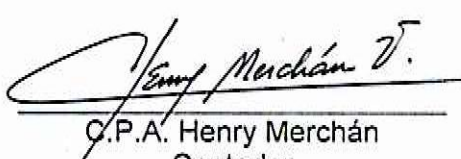
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio	2,773,456	2,321,079
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ajustes por efecto del VPP del año	(2,856,223)	(2,395,197)
<u>Cambio netos en activo y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	0	(800,000)
Cuentas por pagar y otros	48,493	306
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(34,274)</u>	<u>(873,812)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Dividendos recibidos en efectivo	1,311,967	1,179,378
Compra de acciones	<u>(126,499)</u>	<u>(328,898)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>1,185,468</u>	<u>850,480</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Dividendos pagados	<u>(746,951)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(746,951)</u>	<u>0</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	404,243	(23,332)
Efectivo al comienzo del año	77,789	101,121
Efectivo al final del año	482,032	77,789

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


C.P.A. Henry Merchán
Contador

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(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

Asociadas

Las inversiones mantenidas en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., e Inversancarlos S.A. se miden bajo el método de la participación (valor proporcional patrimonial).

Subsidiarias

Las inversiones mantenidas en: La Ferretera C.A., Agrícola e Industrial Primobanano S.A., Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., Gamaunión S.A., Valores y Administraciones S.A., Agrícola Las Villas S.A., La Ferretera Cía. Ltda., Boticas Unidas del Ecuador S.A., Los Ferres S.A., Biólogos del Ecuador S.A. se miden al costo y aplicar la consolidación, ya que cumple con los siguiente requisitos: i) poder sobre la participada; ii) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y, iii) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

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 2012 y 2011, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de</u> <u>Participación</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.07	16,472,650	14,730,329
Inversancarlos S.A.	9.48	5,797,292	5,817,819
La Ferretera C.A.	99.99	344,640	129,116
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	185,411	196,693
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	768,254	129,465
Gamaunión S.A. (2)	50.00	448,351	201,286
Valores y Administraciones S.A. (2)	50.00	337,296	33,249
Agrícola Las Villas S.A. (2)	50.00	1,240,293	22,866
La Ferretera Cía. Ltda. (2)	99.99	50,360	50,360
Boticas Unidas del Ecuador S.A. (2)	5.62	29,832	29,832
Los Ferres S.A. (2)	50.00	849	1,114
Biológicos del Ecuador S.A. (2)	50.00	11,276	7,218
		<u>25,686,504</u>	<u>21,349,347</u>

(1) Durante el 2012, la Compañía adquirió acciones por US\$78,518 y US\$47,981 en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., e Inversancarlos S.A., respectivamente.

(2) Los estados financieros de estas compañías no han sido auditados.

Al 31 de diciembre del 2012, el movimiento de las inversiones permanentes fue como sigue:

Saldo neto al inicio del año	21,349,347
Ingreso por método patrimonial	5,471,586
Dividendos recibidos	(1,311,967)
Compra de acciones	126,499
Otros, neto	51,039
Saldo neto al final del año	<u>25,686,504</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,345	159,345
La Ferretera C.A.	787,290	787,290
	<u>946,635</u>	<u>946,635</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar a partes relacionadas eran las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Accionistas	503,045 (1)	(4)
Partes relacionadas	2,892	2,662
Partes administrativas	78,496	30,232
	<u>584,433</u>	<u>32,890</u>

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

Durante el año 2012 y 2011 se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Préstamos entregados	0	800,000
Préstamos recibidos	127,312	30,280
Distribución de dividendos	1,250,000	0
Servicios prestados	3,227	3,012

7. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
La Ferretera C.A.	500,000	500,000
La Ferretera Cía. Ltda.	250,000	250,000
	<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 23% (2011: 24%).

La conciliación tributaria, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del ejercicio	2,773,456	2,321,079
Gastos no deducibles (pérdidas por VPP)	0	0
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	82,767	177,018
Otros ingresos exentos (dividendos)		(843)
Ingresos exentos por efectos del VPP	<u>(2,856,223)</u>	<u>(2,497,254)</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

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

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.

b) Reserva para imprevistos

Incluye US\$1,365,286 provenientes de Ajustes por aplicación por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y US\$2,615,363 de ajustes en inversiones mantenidas en subsidiarias.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 9, 2013) 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.