

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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 los estados financieros adjuntos de Predimasa Predial Diana María S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio 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 de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

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 adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 Tributario de Predimasa Predial Diana María S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 15, 2014



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



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



PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		663,440	482,032
Partes relacionadas	6	<u>100,000</u>	<u>0</u>
Total activo corriente		<u>763,440</u>	<u>482,032</u>
Inversiones en acciones	5	30,129,275	25,686,504
Partes relacionadas	6	946,635	946,635
Aportes patrimoniales en subsidiarias	7	<u>750,000</u>	<u>750,000</u>
Total activos		<u>32,589,350</u>	<u>27,865,171</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	6	3,445,734	584,433
Otros		<u>827</u>	<u>4</u>
Total pasivos		<u>3,446,561</u>	<u>584,437</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	9	98,400	98,400
Reservas	9	11,645,208	11,645,208
Resultados acumulados	9	<u>17,399,181</u>	<u>15,537,126</u>
Total patrimonio		<u>29,142,789</u>	<u>27,280,734</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>32,589,350</u>	<u>27,865,171</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


Eco. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

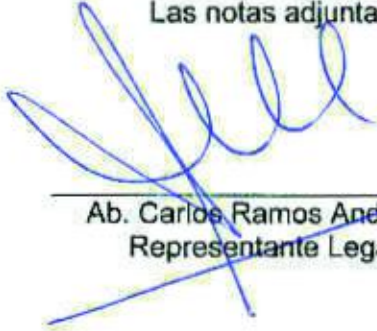
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectos del valor patrimonial proporcional	<u>2,364,049</u>	<u>2,856,223</u>
Utilidad bruta	2,364,049	2,856,223
Ajuste por aplicación del valor patrimonial proporcional	10 (516,759)	0
Gastos operacionales	<u>(53,019)</u>	<u>(81,976)</u>
Utilidad operacional	1,794,271	2,774,247
Gasto financiero	<u>(1,180)</u>	<u>(791)</u>
Utilidad neta del ejercicio	<u>1,793,091</u>	<u>2,773,456</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal



Eco. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					
	Ajustes			Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva legal y facultativa	Reserva de capital	Reserva acumulados por transición a las NIIF	Reserva para imprevistos	Total de resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2011	98,400	184,681	214,465	1,365,286	0	22,807,795
Reclasificación a reserva por imprevistos						0
Transferencia a reserva facultativa				(1,365,286)	1,365,286	0
Distribución de dividendos		11,460,527				(11,460,527)
Ajuste en ingresos por VPP 2011						(1,250,000)
Ajuste en valor de inversiones					51,039	51,039
Utilidad neta del ejercicio					2,615,363	2,615,363
					2,773,456	2,773,456
Saldos a diciembre 31, 2012	98,400	11,645,208	214,465	0	3,980,649	15,537,126
Ajuste en ingresos por VPP 2013						68,964
Utilidad neta del ejercicio					1,793,091	1,793,091
Saldos a diciembre 31, 2013	98,400	11,645,208	214,465	0	3,980,649	17,399,181
						29,142,789

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal



Eco. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

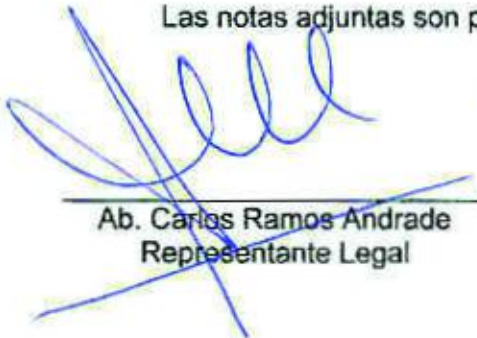
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	1,793,091	2,773,456
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Ingresos por efecto del VPP del año	(2,364,049)	(2,856,223)
Ajuste por aplicación del valor patrimonial proporcional	516,759	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(100,000)	0
Cuentas por pagar y otros	2,862,124	48,493
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	2,707,925	(34,274)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Dividendos recibidos en efectivo	1,588,483	1,311,967
Compra de acciones	(4,115,000)	(126,499)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(2,526,517)	1,185,468
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Dividendos pagados	0	(746,951)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	0	(746,951)
Aumento neto en efectivo	181,408	404,243
Efectivo al comienzo del año	482,032	77,789
Efectivo al final del año	663,440	482,032

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


Eco. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

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.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 23 de abril del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

c) Inversiones en acciones

Asociadas

Las inversiones mantenidas en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., Inversancarlos S.A., Boticas Unidas del Ecuador C.A., Laboratorios Dr. A. Bjarnar C.A., Laboratorios Bi-Farma C.A., y Laboratorios Ecu Cla. Ltda., 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., Los Ferres S.A. y Biólogos del Ecuador S.A. se miden al costo y aplican la consolidación, ya que cumplen 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.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

a) 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.



5. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las inversiones en acciones consistían en:

	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.07	17,168,030	16,472,650
Inversancarlos S.A.	9.75	5,902,878	5,797,292
La Ferretera C.A.	99.99	344,640	344,640
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	185,411	185,411
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	768,253	768,254
Gamaunión S.A.	50.00	448,351	448,351
Valores y Administraciones S.A. (1)	50.00	337,296	337,296
Agrícola Las Villas S.A. (1)	50.00	1,240,293	1,240,293
La Ferretera Cía. Ltda. (1)	99.99	50,360	50,360
Boticas Unidas del Ecuador S.A.	45.69	1,320,797	29,832
Los Ferres S.A. (1)	50.00	849	849
Biológicos del Ecuador S.A. (1)	50.00	11,276	11,276
Agencia y Distribuciones Interandinas S.A.	15.35	88,487	0
Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A.	49.05	1,694,282	0
Laboratorios BI - Farma C.A.	47.16	551,299	0
Laboratorios Ecu C. Ltda. (1)	44.75	16,773	0
		<u>30,129,275</u>	<u>25,686,504</u>

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

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de las inversiones permanentes es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo neto al inicio del año	25,686,504	21,349,347
Ingreso por método patrimonial	2,364,049	2,856,223
Ajuste en valor de inversiones	0	2,615,363
Dividendos recibidos	(1,588,483)	(1,311,967)
Compra de acciones (2)	4,115,000	126,499
Pérdida en compra de acciones, neto (3)	(516,759)	0
Otros, neto	68,964	51,039
Saldo neto al final del año	<u>30,129,275</u>	<u>25,686,504</u>

(2) La Compañía durante el 2013, adquirió las siguientes acciones:

	<u>No. de acciones</u>	<u>Monto</u>
Laboratorios Dr. A. Bjarnar C.A.	299,779	2,125,537
Boticas Unidas del Ecuador C.A.	215,637	1,528,941
Inversancarlos S.A.	150,000	195,000
Laboratorios BI – Farma C.A.	24,769	175,617
Agencias y Distribuciones Interandinas S.A.	12,480	88,487
Laboratorios Ecu C. Ltda.	200	1,418

(3) Corresponde a la pérdida neta en compra de acciones, ver Nota 10. AJUSTE POR APLICACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

<u>Corto plazo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociedad Fiduciaria e		
Inmobiliaria C.A.	<u>100,000</u>	<u>0</u>
	<u>100,000</u>	<u>0</u>
<u>Largo plazo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Agrícola Las Villas S.A.	159,345	159,345
La Ferretera C.A.	<u>787,290</u>	<u>787,290</u>
	<u>946,635</u>	<u>946,635</u>

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Accionistas (1)	503,045	503,045
Partes relacionadas	2,689	2,892
Partes administrativas (2)	<u>2,940,000</u>	<u>78,496</u>
	<u>3,445,734</u>	<u>584,433</u>

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

(2) Saldo pendiente de pago, correspondiente a la compra de acciones, ver Nota 5.
INVERSIONES EN ACCIONES.

Durante el año 2013 y 2012, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos	100,062	0
Distribución de dividendos	0	1,250,000
Servicios prestados	3,270	3,227

7. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de aportes patrimoniales en subsidiarias son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</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 LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%).

La conciliación tributaria, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad neta del ejercicio	1,793,091	2,773,456
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	874,682	82,767
ingresos exentos por efectos del VPP y dividendos en efectivo	<u>(2,667,773)</u>	<u>(2,856,223)</u>
Base gravada	0	0

9. PATRIMONIO

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 reexpresión 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. AJUSTE POR APLICACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL

La Compañía durante el 2013, ajustó sus inversiones por aplicación del valor patrimonial proporcional en las siguientes asociadas:

Laboratorios BI – Farma C.A.	299,359
Laboratorios Ecu C. Ltda.	4,364
Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A.	(489,100)
Boticas Unidas del Ecuador C.A.	(331,382)
	<u>(516,759)</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 15, 2014) 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.