

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARIA S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

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

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
8. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

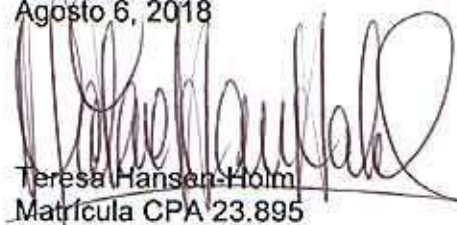
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

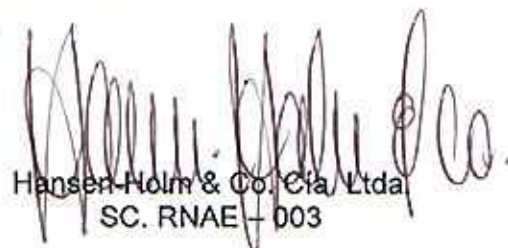
9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Predimasa Predial Diana María S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.
11. El Informe de Cumplimiento Tributario de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Agosto 6, 2018


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría 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 Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

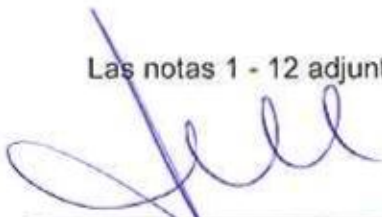
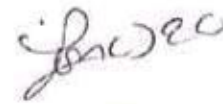
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	1,331,981	383,964
Partes relacionadas	7	135,000	0
Gastos anticipados		5,845	5,845
Total activo corriente		1,472,826	389,809
Inversiones en acciones	6	35,049,908	32,728,375
Partes relacionadas	7	1,358,430	1,235,930
Aportes patrimoniales en subsidiarias	8	278,763	213,763
Total activos		38,159,927	34,567,877
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Proveedores		90,298	0
Partes relacionadas	7	385,204	323,172
Otros		0	39
Total pasivo corriente		475,502	323,211
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	98,400	98,400
Reservas	10	16,113,495	16,113,495
Resultados acumulados	10	21,472,530	18,032,771
Total patrimonio		37,684,425	34,244,666
Total pasivos y patrimonio		38,159,927	34,567,877

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal
Econ. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2017	2016
Ingresos		137,510	0
Efectos del valor patrimonial proporcional		3,393,596	1,859,024
Ajuste por aplicación del valor patrimonial proporcional	11	(39,598)	(129,422)
Gastos operacionales		(49,856)	(84,903)
Utilidad operacional		3,441,652	1,644,699
Gasto financiero		(1,893)	(469)
Utilidad neta del ejercicio		3,439,759	1,644,230

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal

Econ. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>		
			<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva para imprevistos</u>	<u>Total resultados acumulados</u>
Saldos a diciembre 31, 2015	98,400	13,596,802	214,465	3,980,649	14,710,120
Transferencia a reservas, ver Nota 10. <u>PATRIMONIO</u>		2,516,693			
Utilidad neta del ejercicio				(2,516,693)	(2,516,693)
				1,644,230	1,644,230
Saldos a diciembre 31, 2016	98,400	16,113,495	214,465	3,980,649	13,837,657
Utilidad neta del ejercicio					18,032,771
				3,439,759	3,439,759
Saldos a diciembre 31, 2017	98,400	16,113,495	214,465	3,980,649	17,277,416
					21,472,530
					37,684,425

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal

Econ. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

2017	2016
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	
Cuentas por cobrar y otros	283,186
Cuentas por pagar y otros	(1,245,962)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(962,776)
	<u>(173,380)</u>
	100,542
	(72,838)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Dividendos recibidos en efectivo	1,424,856
Compra de acciones	(404,001)
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	1,020,855
	<u>1,111,331</u>
Aumento neto en efectivo	948,017
Efectivo al comienzo del año	235,409
Efectivo al final del año	383,964

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal

Econ. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

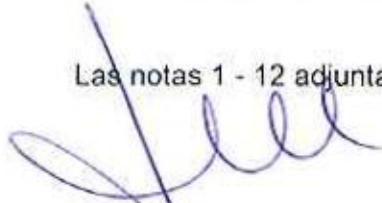
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	3,439,759	1,644,230
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ingresos por efecto del VPP del año	(3,393,596)	(1,859,024)
Ajuste por aplicación del valor patrimonial proporcional	39,598	129,422
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(310,890)	283,186
Cuentas por pagar y otros	152,291	(1,160,590)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(72,838)</u>	<u>(962,776)</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


Econ. Alba Oñate A.
Contadora

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 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC/DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

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 permanentes

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. Bjärner C.A., Laboratorios Bi-Farma C.A., y Laboratorios Ecu Cía. Ltda., se miden bajo el método de 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. (SOFCA), Gamaunión S.A., Valores y Administraciones S.A., Agrícola Las Villas S.A., La Ferretera Cía. Ltda., Agrícola e Industrial Primobanano S.A., Inmobiliaria Malecón – 1009 S.A., e Inmobijunin S.A., se miden al costo y aplican la consolidación, ya que cumplen con los siguientes 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%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

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.

b) Riesgo de tasa de interés

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. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo se presenta de la siguiente manera:

Bancos	2017	2016
	1,331,981	383,964
	<u>1,331,981</u>	<u>383,964</u>

... Ver página siguiente Nota 6. INVERSIONES EN ACCIONES.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	% de participación	2017	2016
La Ferretera C.A.	99.99	158,843	158,843
La Ferretera Cía. Ltda. (1)	0.00	0	50,360
Agrícola Las Villas S.A.	50.00	864,861	489,429
Inmobijunin S.A.	50.00	375,432	750,864
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA)	50.00	437,277	437,277
Inmobiliaria Malecón-1009 S.A.	100.00	330,976	330,976
Gamaunión S.A.	50.00	448,351	448,351
Valores y Administraciones S.A.	50.00	337,296	337,296
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	185,411	185,411
Los Ferres S.A. (1)	0.00	0	849
Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A.	49.96	2,436,850	2,191,308
Laboratorios Bi - Farma C.A.	48.00	973,262	869,608
Boticas Unidas del Ecuador C.A.	46.42	2,920,851	1,572,237
Laboratorios Ecu Cía. Ltda. (1)	50.00	92,362	67,991
Agencia y Distribuciones Interandinas S.A.	0.00	0	88,488
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.19	18,756,811	18,314,597
Inversancarlos S.A.	10.64	6,731,325	6,434,490
		<u>35,049,908</u>	<u>32,728,375</u>

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

Un resumen de las principales actividades y operaciones de las subsidiarias y asociadas y país de incorporación se presenta a continuación:

La Ferretera C.A., subsidiaria totalmente poseída, fue constituida el 6 de mayo de 1944 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de mayo del mismo año en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la importación y venta de piezas y repuestos para maquinarias industriales.

La Ferretera Cía. Ltda., subsidiaria totalmente poseída, fue constituida en 1973, en la ciudad de Quito, República del Ecuador. Sus operaciones consisten principalmente en la compraventa, importación y suministro de toda clase de artefactos, maquinarias, herramientas, especialmente en el ramo de la ferretería.

Agrícola Las Villas S.A., fue constituida el 26 de julio de 1968, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la siembra de teca y el arrendamiento de bienes inmuebles.

Inmobijunin S.A., fue constituida el 26 de noviembre del 2015, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), fue constituida el 20 de diciembre de 1962 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de febrero de 1963 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la producción y comercialización de banano apto para la exportación, producción de cacao, y la crianza y venta de semovientes y venta de leche.

Gamaunión S.A., fue constituida el 5 enero de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de marzo del mismo año en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la producción de caña de azúcar para el mercado local.

Valores y Administraciones S.A., fue constituida el 16 de agosto de 1973, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. La actividad principal de la Compañía es la prestación de servicios administrativos y actividades relacionadas con la contabilidad. Agrícola e Industrial Primobanano S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 28 de marzo de 1988. La actividad principal de la Compañía es el desarrollo y explotación agrícola en todas las fases del banano.

Biodecu S.A. Biológicos del Ecuador S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 30 de noviembre del 2001. Su actividad principal es la crianza, reproducción y comercialización de insectos para el manejo integrado de plagas.

Los Ferres S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, el 13 de mayo de 1974. Su actividad principal es la preparación y nivelación de suelos, movimiento de tierras y obras de infraestructura.

Laboratorios Dr. A. Blarner C.A., fue constituida el 30 de marzo de 1950, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la elaboración de productos farmacéuticos, de higiene y cosméticos.

Laboratorios Bi - Farma C.A., fue constituida el 15 de octubre de 1973, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la elaboración de productos farmacéuticos.

Boticas Unidas del Ecuador C.A., fue constituida el 6 de abril de 1929, en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la importación y distribución de productos farmacéuticos, higiénicos y, de consumo hospitalario.

Laboratorios Ecu C. Ltda., fue constituida el 15 de octubre de 1973, en la provincia del Guayas, República del Ecuador. Su actividad principal es la fabricación y comercialización de productos farmacéuticos.

Agencia y Distribuciones Interandinas S.A., fue constituida el 10 de septiembre de 1954 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 23 de septiembre de 1954. Su actividad principal es la distribución de productos farmacéuticos.

Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., fue constituida en 1897 y se encuentra ubicada en la provincia del Guayas, República del Ecuador. Su actividad principal es la producción y comercialización de azúcar blanca y cruda, melaza, azúcar impalpable, panela, miel de caña.

Inversancarlos S.A., fue constituida en 1999 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones, esta registrada en el Mercado de Valores y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de las inversiones en acciones es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial, neto	32,728,375	32,115,336
Ingresos por método patrimonial	3,393,596	1,859,024
Dividendos recibidos	(1,424,856)	(635,000)
Anticipos de dividendos 2016	0	(533,930)
Compra de acciones	404,001	57,599
Liquidación de acciones	(11,610)	(11,276)
Otros	0	6,044
(Pérdida) en acciones por método patrimonial (2)	(39,598)	(129,422)
Saldo final, neto	<u>35,049,908</u>	<u>32,728,375</u>

(2) Corresponde a la pérdida neta en inversiones, ver Nota 10. AJUSTE POR APLICACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los saldos de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

Laboratorios Dr. Bjarnar C.A.	125,000
Laboratorios Bi-Farma C.A.	<u>10,000</u>
	<u>135,000</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	100,000	100,000
Agrícola Las Villas S.A.	837,344	714,844
La Ferretera C.A.	<u>421,086</u>	<u>421,086</u>
	<u>1,358,430</u>	<u>1,235,930</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionistas (1)	318,870	318,870
Partes relacionadas	<u>66,334</u>	<u>4,302</u>
	<u>385,204</u>	<u>323,172</u>

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

Durante los años 2017 y 2016, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	2017	2016
Préstamos	279,303	12,903
Servicios prestados	13,785	13,040
Honorarios	0	26,944
Compra de acciones	313,703	57,599
Escisión	0	750,864
Dividendos	387,500	635,000
Anticipos de dividendos	0	533,930
Ingreso por método patrimonial	3,393,596	1,859,024
Fusión	88,488	0
Otros	39,607	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los aportes patrimoniales en subsidiarias es el siguiente:

	2017	2016
La Ferrera C.A.	213,763	213,763
Agropecuaria e Industrial Primobanano S.A.	65,000	0
	<u>278,763</u>	<u>213,763</u>

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación tributaria entre la utilidad neta según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2017	2016
Utilidad neta del ejercicio	3,439,652	1,644,230
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	(46,163)	214,794
Ingresos exentos por efectos del VPP y dividendos en efectivo	(3,368,208)	(1,859,024)
Utilidad gravable	<u>0</u>	<u>0</u>

10. PATRIMONIO

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98,400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una. Durante el año 2008, la Compañía se escindió y formó una nueva compañía llamada Immodiana 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, aprobó la constitución de la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 10 de mayo del 2016, se aprobó destinar las utilidades del ejercicio del 2015 por US\$2,516,693 a integrar la reserva facultativa de la Compañía.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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.

11. AJUSTE POR APLICACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía ajustó sus inversiones por aplicación del valor patrimonial proporcional en las siguientes asociadas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversancarlos S.A.	0	(123,378)
Biodecu S.A. Biológicos del Ecuador S.A.	0	(6,044)
La Ferretera Cia. Ltda.	(38,750)	0
Los Ferres SA.	(848)	0
	<u>(39,598)</u>	<u>(129,422)</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 6, 2018) 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.