

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

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 MARÍA S.A.

Opinión

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 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de 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 MARÍA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

6. El informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Mayo 2, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.

7. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

8. 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.
9. 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.
10. 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)

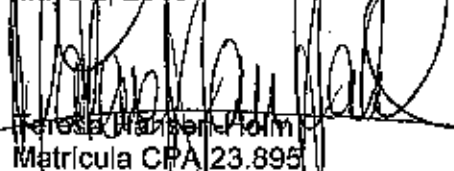
11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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

12. 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.
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Mayo 2, 2019


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, 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.

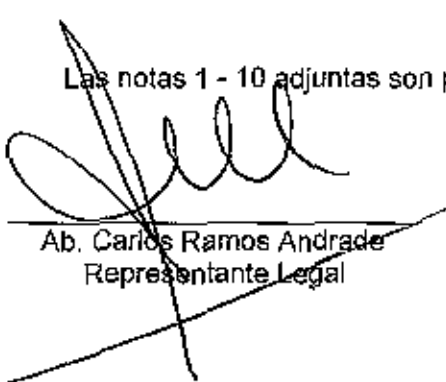
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

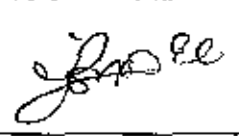
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2,280,891	1,331,981
Partes relacionadas	7	110,000	135,000
Gastos anticipados		11,384	5,845
Total activo corriente		2,402,275	1,472,826
Inversiones en acciones	6	42,610,562	35,049,908
Partes relacionadas	7	1,358,430	1,358,430
Aportes patrimoniales en subsidiarias	8	278,763	278,763
Total activos		46,650,030	38,159,927
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		90,323	90,298
Partes relacionadas	7	272,272	386,204
Total pasivo corriente		362,595	476,502
 <u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	9	98,400	98,400
Reserva legal	9	111,733	111,733
Reserva facultativa	9	21,085,751	16,001,762
Resultados acumulados	9	24,991,551	21,472,530
Total patrimonio		46,287,435	37,684,425
Total pasivos y patrimonio		46,650,030	38,159,927

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal


Econ. Alba Oñate A.
Contadora

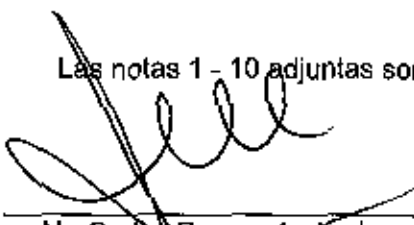
PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

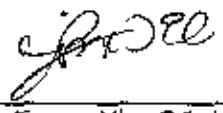
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos		105,510	137,510
Ingresos por método patrimonial	6	16,742,620	3,393,596
(Pérdida) por método patrimonial	6	(8,121,816)	(39,598)
Gastos operacionales		<u>(123,038)</u>	<u>(49,856)</u>
Utilidad operacional		8,603,276	3,441,652
Gasto financiero		<u>(266)</u>	<u>(1,893)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>8,603,010</u>	<u>3,439,759</u>

Las notas 1 - 10 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.

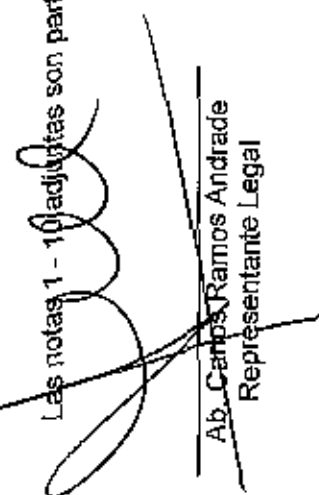
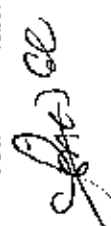
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva para imprevistos	Total
Saldos a diciembre 31, 2016	98,400	111,733	16,001,762	214,465	3,980,649	18,032,771
Utilidad neta del ejercicio					3,439,759	3,439,759
Saldos a diciembre 31, 2017	98,400	111,733	16,001,762	214,465	3,980,649	21,472,530
Transferencia a reservas, ver Nota 9. PATRIMONIO			5,083,989		(5,083,989)	(5,083,989)
Utilidad neta del ejercicio					8,603,010	8,603,010
Saldos a diciembre 31, 2018	98,400	111,733	21,085,751	214,465	3,980,649	24,991,551
						46,287,435

Las notas 1 - 10 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.

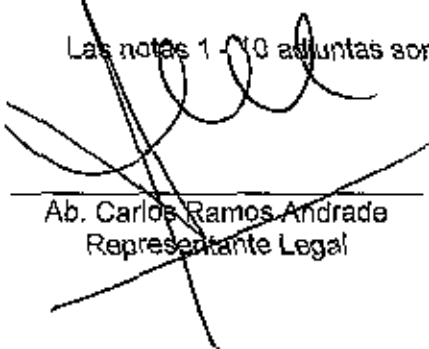
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	124,971	(173,380)
Cuentas por pagar y otros	<u>(236,211)</u>	<u>100,542</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(111,240)	(72,838)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Dividendos recibidos en efectivo	1,086,246	1,424,856
Compra de acciones	<u>(26,096)</u>	<u>(404,001)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	1,060,150	1,020,855
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	948,910	948,017
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,331,981	383,964
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,280,891	1,331,981

Las notas 1 - 10 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.

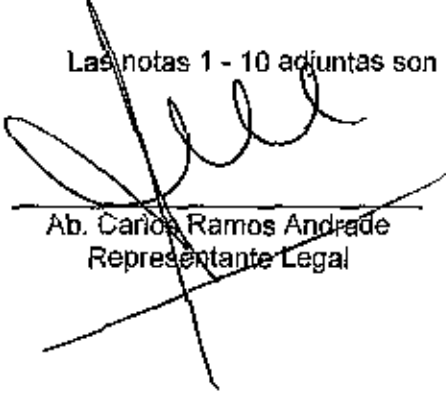
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

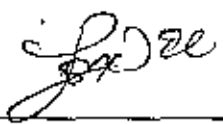
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	8,603,010	3,439,759
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Ingresos por método patrimonial	(16,742,620)	(3,393,596)
(Pérdida) por método patrimonial	8,121,816	39,598
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Partes relacionadas y otros	19,461	(310,890)
Cuentas por pagar y otros	(112,907)	152,291
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(111,240)</u>	<u>(72,838)</u>

Las notas 1 - 10 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

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.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril del 2018.

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 convierta 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. Bjarnier 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 Inmobijunín 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) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

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 Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	180,891	1,331,981
Inversiones (1)	<u>2,100,000</u>	<u>0</u>
	<u>2,280,891</u>	<u>1,331,981</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a inversiones mantenidas en el Banco de Guayaquil S.A. a una tasa de interés anual del 4.5% y con vencimiento hasta marzo del 2019.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	11.19	25,754,916	18,756,811
Inversancarlos S.A.	10.64	7,130,536	6,731,325
Corporación Ecufarmagroup S.A. (1) (2)	48.60	6,586,663	0
Agrícola Las Villas S.A.	50.00	864,861	864,861
Gamaunión S.A.	50.00	448,351	448,351
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A.	50.00	437,277	437,277
Inmobijunin S.A.	50.00	375,432	375,432
Valores y Administraciones S.A.	50.00	337,296	337,296
Inmobiliaria Malecón-1009 S.A.	100.00	330,976	330,976
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	50.00	185,411	185,411
La Ferretera C.A.	99.99	158,843	158,843
Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A. (2)	49.96	0	2,436,850
Laboratorios Bi - Farma C.A. (2)	48.00	0	973,262
Boticas Unidas del Ecuador C.A. (2)	46.42	0	2,920,851
Laboratorios Ecu Cía. Ltda. (1) (2)	50.00	0	92,362
		<u>42,610,562</u>	<u>36,049,908</u>

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

- (2) Corresponde a cesión de participaciones mediante aporte para aumento de capital de la compañía Corporación Ecufarmagroup S.A., de las inversiones mantenidas en las compañías Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A., Laboratorios Bi - Farma C.A., Boticas Unidas del Ecuador C.A. y Laboratorios Ecu Cía. Ltda., mediante escritura inscrita en el Registro Mercantil el 28 de diciembre del 2018.

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

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 y miel de caña.

Inversancarlos S.A., fue constituida en 1998 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad consiste en la adquisición y tenencia de acciones y participaciones, está registrada en el Mercado de Valores y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Corporación Ecufarmagroup S.A., fue constituida en el 2017 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal consiste en la tenencia de activos de un grupo de empresas filiales (con participación de control en su capital social).

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.

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.

Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A., 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.

Inmobiliunin S.A., fue inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 26 de noviembre del 2015 y el aporte del inmueble fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayas el 22 de marzo del 2016. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Los inmuebles en arriendo se encuentran ubicados en la calle Victor Manuel Rendón Edificio Urbano.

Valores y Administraciones S.A., fue constituida el 16 de agosto de 1983, 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.

Inmobiliaria Malecón- 1009 S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 22 de noviembre del 2013, mediante escritura de escisión, división de patrimonio, adjudicación de activos, disminución del capital social y reforma del estatuto social de la Compañía "Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A."

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.

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.

Laboratorios Dr. A. Bjärner 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 Cía. 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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las inversiones en acciones es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial, neto	35,049,908	32,728,375
Ingresos por método patrimonial	16,742,620	3,393,598
(Pérdida) por método patrimonial (1)	(8,121,816)	(39,598)
Dividendos recibidos	(466,809)	(1,424,856)
Anticipos dividendos	(619,437)	0
Compra de acciones	26,096	404,001
Liquidación de acciones	0	(11,610)
Saldo final, neto	<u>42,610,562</u>	<u>35,049,908</u>

(1) Durante los años 2018 y 2017, la Compañía ajustó sus inversiones por aplicación del valor patrimonial proporcional en las siguientes asociadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Corporación EcuFarmagroup S.A.	(5,836,471)	0
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	(2,285,345)	0
La Ferretera Cía. Ltda.	0	(38,750)
Los Ferres S.A.	0	(848)
	<u>(8,121,816)</u>	<u>(39,598)</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A.	110,000	125,000
Laboratorios Bi-Farma C.A.	0	10,000
	<u>110,000</u>	<u>135,000</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (1)	100,000	100,000
Agrícola Las Villas S.A. (1)	837,344	837,344
La Ferretera C.A. (1)	421,086	421,086
	<u>1,358,430</u>	<u>1,358,430</u>

(1) Préstamos soportados en contratos de mutuo a largo plazo sin cargo de intereses.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas (1)	218,870	318,870
Partes relacionadas	<u>53,402</u>	<u>66,334</u>
	<u>272,272</u>	<u>385,204</u>

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

Durante los años 2018 y 2017, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Transferencia de acciones	6,423,325	0
Préstamos	73	279,303
Servicios prestados	17,556	13,785
Compra de acciones	26,096	313,703
Dividendos	75,000	387,500
Ingresos por método patrimonial	8,620,801	3,393,596
Fusión	0	88,488
Otros	38,170	39,607

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 2018 y 2017, el saldo de los aportes patrimoniales en subsidiarias es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
La Ferretera C.A.	213,763	213,763
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	<u>65,000</u>	<u>65,000</u>
	<u>278,763</u>	<u>278,763</u>

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 98,400 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reservas

a) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

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 Ordinaria de Accionistas, celebrada el 8 de febrero del 2018, se aprueba que la utilidad del ejercicio económico 2016 por US\$1,644,231 pase a integrar la reserva facultativa.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 30 de abril del 2018, se aprueba que la utilidad del ejercicio económico 2017 por US\$3,439,758 pase a integrar la reserva facultativa.

Resultados acumulados

a) Reserva de capital

La 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. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de la reserva de capital asciende a US\$214,465.

b) Reserva para imprevistos

La 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.

c) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados de años anteriores	12,193,427	13,837,657
Resultado del ejercicio	<u>8,603,010</u>	<u>3,439,759</u>
	<u>20,796,437</u>	<u>17,277,416</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 2, 2019) 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.