

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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.

Asunto de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$697,761.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 10. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 3, 2020, 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.
9. 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

10. 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.
11. 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.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

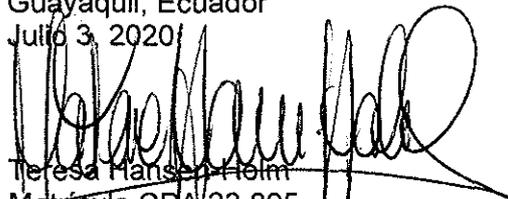
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. 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.

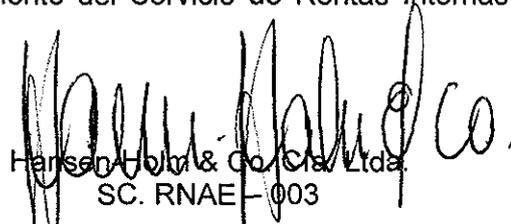
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. 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.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Julio 3, 2020



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 de 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.

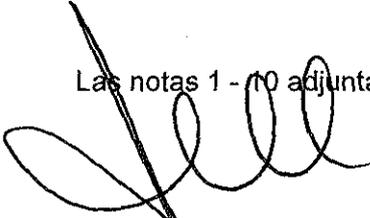
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Notas</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <u>ACTIVOS</u> | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5 | 264,448 | 2,280,891 |
| Partes relacionadas | 7 | 50,000 | 110,000 |
| Gastos anticipados | | 9,845 | 11,384 |
| Total activo corriente | | <u>324,293</u> | <u>2,402,275</u> |
| | | | |
| Inversiones en acciones | 6 | 45,309,303 | 42,610,562 |
| Partes relacionadas | 7 | 1,358,430 | 1,358,430 |
| Aportes patrimoniales en subsidiarias | 8 | 123,495 | 278,763 |
| Total activos | | <u>47,115,521</u> | <u>46,650,030</u> |
| | | | |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u> | | | |
| <u>PASIVOS</u> | | | |
| Cuentas por pagar | | 108,184 | 90,323 |
| Partes relacionadas | 7 | 913,870 | 272,272 |
| Total pasivo corriente | | <u>1,022,054</u> | <u>362,595</u> |
| | | | |
| Partes relacionadas | 7 | 3,440,059 | 0 |
| | | | |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital social | 9 | 98,400 | 98,400 |
| Acciones en tesorería | 9 | (45,000) | 0 |
| Reserva legal | 9 | 111,733 | 111,733 |
| Reserva facultativa | 9 | 29,688,761 | 21,085,751 |
| Resultados acumulados | 9 | 12,799,514 | 24,991,551 |
| Total patrimonio | | <u>42,653,408</u> | <u>46,287,435</u> |
| | | | |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>47,115,521</u> | <u>46,650,030</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.

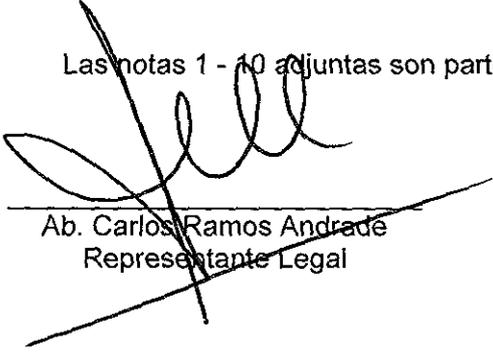
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

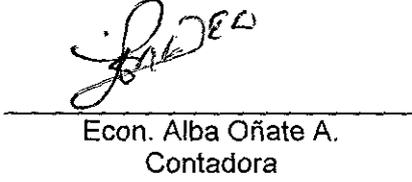
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>Nota</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Ingresos | | 191,588 | 105,510 |
| Ingresos por método patrimonial | 6 | 3,588,899 | 16,742,620 |
| (Pérdida) por método patrimonial | 6 | 0 | (8,121,816) |
| Gastos operacionales | | <u>(189,112)</u> | <u>(123,038)</u> |
| Utilidad operacional | | 3,591,375 | 8,603,276 |
| Gasto financiero | | <u>(402)</u> | <u>(266)</u> |
| Utilidad neta del ejercicio | | <u>3,590,973</u> | <u>8,603,010</u> |

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



Ab. Carlos Ramos Andrade
Representante Legal



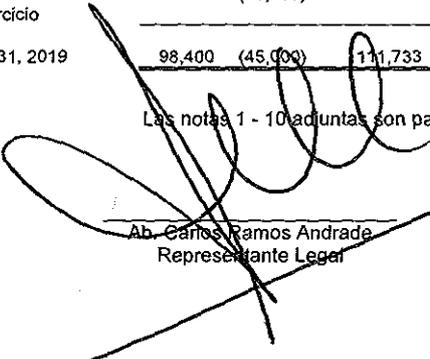
Econ. Alba Oñate A.
Contadora

PREDIMASA PREDIAL DIANA MARÍA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Capital social | Acciones en tesorería | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Resultados acumulados | | | Total |
|--|----------------|-----------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------|
| | | | | | | Reserva para imprevistos | Resultados acumulados | Total resultados acumulados | |
| Saldos a diciembre 31, 2017 | 98,400 | 0 | 111,733 | 16,001,762 | 214,465 | 3,980,649 | 17,277,416 | 21,472,530 | 37,684,425 |
| Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> | | | | 5,083,989 | | | (5,083,989) | (5,083,989) | 0 |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | | | 8,603,010 | 8,603,010 | 8,603,010 |
| Saldos a diciembre 31, 2018 | 98,400 | 0 | 111,733 | 21,085,751 | 214,465 | 3,980,649 | 20,796,437 | 24,991,551 | 46,287,435 |
| Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> | | | | 8,603,010 | | | (8,603,010) | (8,603,010) | 0 |
| Dividendos pagados, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> | | | | | | | (1,425,000) | (1,425,000) | (1,425,000) |
| Recompra de acciones, ver Nota 9. <u>PATRIMONIO</u> | | (45,000) | | | | | (5,755,000) | (5,755,000) | (5,800,000) |
| Utilidad neta del ejercicio | | | | | | | 3,590,973 | 3,590,973 | 3,590,973 |
| Saldos a diciembre 31, 2019 | 98,400 | (45,000) | 111,733 | 29,688,761 | 214,465 | 3,980,649 | 8,604,400 | 12,799,514 | 42,653,408 |

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.

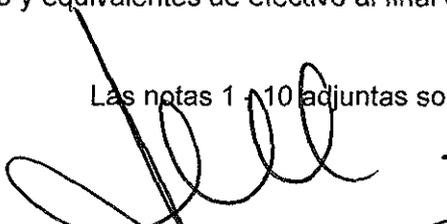
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|--------------------|------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes | 253,127 | 124,971 |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y partes relacionadas | <u>(1,889,996)</u> | <u>(236,211)</u> |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | <u>(1,636,869)</u> | <u>(111,240)</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | |
| Dividendos recibidos en efectivo | 1,070,232 | 1,086,246 |
| Compra de acciones | <u>(24,806)</u> | <u>(26,096)</u> |
| Efectivo neto provisto en actividades de inversión | <u>1,045,426</u> | <u>1,060,150</u> |
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u> | | |
| Dividendos pagados | <u>(1,425,000)</u> | <u>0</u> |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación | <u>(1,425,000)</u> | <u>0</u> |
| (Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo | (2,016,443) | 948,910 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año | 2,280,891 | 1,331,981 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 264,448 | 2,280,891 |

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.

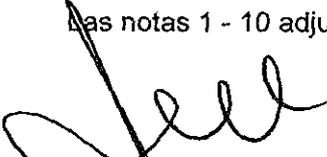
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

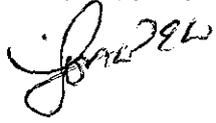
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|--------------------|------------------|
| <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | |
| Utilidad neta del ejercicio | 3,590,973 | 8,603,010 |
| Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | | |
| Ingresos por método patrimonial | (3,588,899) | (16,742,620) |
| (Pérdida) por método patrimonial | 0 | 8,121,816 |
| <u>Cambios netos en activos y pasivos</u> | | |
| Partes relacionadas y otros | 61,539 | 19,461 |
| Cuentas por pagar y otros | <u>(1,700,482)</u> | <u>(112,907)</u> |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación | <u>(1,636,869)</u> | <u>(111,240)</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, 2019 Y 2018

(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 2019, 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 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de abril del 2019.

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 equivalentes de 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 e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

c) Inversiones en acciones

Asociadas

Las inversiones mantenidas en Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., Inversancarlos S.A. y Corporación Ecufarmagroup S.A., 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., Gamaunión S.A., Valores y Administraciones S.A., Agrícola Las Villas 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) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

| <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 |

| <u>Norma</u> | <u>Tema</u> | <u>Aplicación obligatoria a partir de:</u> |
|--------------|---|--|
| NIIF 16 | Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. | 1 de enero 2019 |
| CINIIF 23 | Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias". | 1 de enero 2019 |

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

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 financiera 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 2019 y 2018, el efectivo y equivalentes de efectivo se compone de la siguiente manera:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------|----------------|------------------|
| Bancos | 264,448 | 180,891 |
| Inversiones (1) | <u>0</u> | <u>2,100,000</u> |
| | <u>264,448</u> | <u>2,280,891</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 2020.

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones en acciones se componen de la siguiente manera:

| | <u>% de participación</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. | 11.19 | 27,217,828 | 25,754,916 |
| Inversancarlos S.A. | 10.64 | 7,296,343 | 7,130,536 |
| Corporación Ecufarmagroup S.A. (1) | 48.60 | 7,501,417 | 6,586,663 |
| 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 |
| La Ferretera C.A. | 99.99 | 249,111 | 158,843 |
| Agrícola e Industrial Primobanano S.A. | 50.00 | <u>250,411</u> | <u>185,411</u> |
| | | <u>45,309,303</u> | <u>42,610,562</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2018, 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 1999 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.

Inmobijunin 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 1963, 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."

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.

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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las inversiones en acciones es como sigue:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo inicial, neto | 42,610,562 | 35,049,908 |
| Ingresos por método patrimonial | 3,588,899 | 16,742,620 |
| (Pérdida) por método patrimonial (1) | 0 | (8,121,816) |
| Dividendos recibidos | (307,503) | (466,809) |
| Anticipos dividendos | (762,729) | (619,437) |
| Absorción de pérdidas | 90,268 | 0 |
| Aumento de capital | 65,000 | 0 |
| Compra de acciones | 24,806 | 26,096 |
| Saldo final, neto | <u>45,309,303</u> | <u>42,610,562</u> |

(1) Durante el año 2018, la Compañía ajustó sus inversiones por aplicación del valor patrimonial proporcional en las siguientes asociadas:

| | |
|--|--------------------|
| Corporación EcuFarmagroup S.A. | (5,836,471) |
| Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. | <u>(2,285,345)</u> |
| | <u>(8,121,816)</u> |

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Gamaunión S.A. | 50,000 | 0 |
| Laboratorios Dr. A. Bjarner C.A. | <u>0</u> | <u>110,000</u> |
| | <u>50,000</u> | <u>110,000</u> |

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2019</u> | <u>2018</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) | <u>421,086</u> | <u>421,086</u> |
| | <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 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Accionistas (2) | 860,000 | 218,870 |
| Valores y Administraciones S.A. | <u>53,870</u> | <u>53,402</u> |
| | <u>913,870</u> | <u>272,272</u> |

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde cuenta por pagar por recompra de acciones pagadera en 5 años.

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a saldo pendiente de pago, correspondiente a la distribución de dividendos del año 2008.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

| | |
|---|------------------|
| Pacific Sugar & Investment Company C.V. (3) | <u>3,440,059</u> |
| | <u>3,440,059</u> |

(3) Corresponde a cuenta por pagar por recompra de acciones pagadera en 5 años.

Durante los años 2019 y 2018, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Transferencia de acciones | 0 | 6,423,325 |
| Recompra de acciones | 5,800,000 | 0 |
| Préstamos | 520,000 | 73 |
| Servicios prestados | 18,430 | 17,556 |
| Compra de acciones | 24,806 | 26,096 |
| Dividendos | 0 | 75,000 |
| Otros | 117,287 | 38,170 |

8. APORTES PATRIMONIALES EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los aportes patrimoniales en subsidiarias es el siguiente:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|----------------|----------------|
| La Ferretera C.A. | 123,495 | 213,763 |
| Agrícola e Industrial Primobanano S.A. | 0 | 65,000 |
| | <u>123,495</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.

Acciones en tesorería

Al 31 de diciembre del 2019, incluye el valor de las acciones de propia emisión readquiridas por la Compañía por 45,000 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 10 de abril del 2019, se aprueba que la utilidad del ejercicio económico 2018 por US\$8,603,010 pase a integrar la reserva facultativa.

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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|--|------------------|-------------------|
| Resultados acumulados de años anteriores (1) (2) | 5,013,427 | 12,193,427 |
| Resultado del ejercicio | <u>3,590,973</u> | <u>8,603,010</u> |
| | <u>8,604,400</u> | <u>20,796,437</u> |

(1) Con fecha 13 de mayo del 2019, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se autoriza la recompra de 45,000 acciones ordinarias, nominativas de un valor nominal de US\$1 cada una del capital social de PREDIMASA, PREDIAL DIANA MARIA S.A., hasta por la suma de US\$5,800,000.

(2) Con fecha 1 de agosto del 2019, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se aprueba pago de utilidades no distribuidas correspondientes al ejercicio económico del año 2010 por un monto de US\$1,425,000.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 3, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.